Mag. Karl Wiesflecker

Allgemein beeideter und
gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilien

Liechtensteinstraße 36
1090 Wien

Tel.: 01/317 54 31
Fax.: 01/310 15 69

Bezirksgericht Leopoldstadt
Taborstraße 90-92
1020 Wien

GZ 24 E 20/26d

Sachverständigengutachten

für die Liegenschaftsanteile im Wohnungseigentum
KG 01620 Brigittenau, EZ 3535
B-LNr. 22, Anteil 89/4935; Top Nr. 10 (Haus Stg. 2)

mit der grundbücherlichen Grundstücksadresse:
1200 Wien, Meldemannstraße 6-10/Schottenaustraße 1



Verfahrensparteien

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei Raiffeisenbank Region Rohrbach eGen Stadtplatz 30 4150 Rohrbach-Berg Firmenbuchnummer 077818p	vertreten durch Payer & Strondl Rechtsanwälte GmbH Neuer Markt 1/Top 16 1010 Wien Tel.: 01 225 80 08, Fax: 01 513 2347 Firmenbuchnummer 561453t (Zeichen: Raiffe41/Masovic-EXE)
Verpflichtete Partei Dzibo Masovic geb. 29.04.1962 Dr.-Theodor-Körner-Straße 27/23 8600 Bruck an der Mur	vertreten durch HULE BACHMAYR-HEYDA NORDBERG Rechtsanwälte GmbH Franz-Josefs-Kai 47 1010 Wien Tel.: 532 3 532, Fax: 5323 5323

Wegen:
EUR 15.000,00 samt Anhang (Zwangsverst. Liegen. u. Fahrnis- u. Forderungsex.)

Inhaltsverzeichnis und Gutachtensaufbau

1. Allgemeines 3
1.1. Auftrag 3
1.2. Bewertungsstichtag 3
1.3. Unterlagen 3
2. Befund 4
2.1. Beschreibung der bewertungsgegenständlichen Lage 4
2.1.1. Lage der Liegenschaft 5
2.1.2. Übersicht Erreichbarkeiten /Auszug: IMMOunited-Standortexposé 6
2.1.3. Übersicht Erreichbarkeiten /Mikrolage (Umkreis 350m) 7
2.2. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen 8
2.3. Bodenkontaminierung/Altlasten/Verdachtsflächenkataster 9
2.4. Lärmkarten zu diversen Immissionsmöglichkeiten 10
2.5. Beschreibung der Liegenschaft und des zu bew. Bestandsobjektes 11
2.5.1. Beschreibung der Liegenschaft 11
2.5.2. Beschreibung der zu bewertenden Wohnung Top 10 13
3. Bewertung 15
4. Beilagen/ Unterlagendokumentation 17
4.1. Grundbuchsauszug 17
4.2. Plandarstellung 18
4.3. Bilder 21
4.4. Mietvertrag 23

1. Allgemeines

1.1. Auftrag

Der Auftrag des Bezirksgerichts Leopoldstadt lautet, Befund und Gutachten über den Verkehrswert des gegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes zu erstatten. Der Auftrag wurde schriftlich 11.05.2026 erteilt.

1.2. Bewertungsstichtag

Als Bewertungsstichtag ist der Tag der tatsächlich vollzogenen Befundaufnahme heranzuziehen. Diese fand nach Scheitern des, für den 22.06.2026 gerichtlich anberaumten Befundtermines, unter Beiziehung des Gerichtsvollziehers und des Schlossers und in Anwesenheit des Mieters (Sohn des Verpflichteten) am 21.07.2026 statt.

1.3. Unterlagen

Dieser Bewertung sind jene Kenntnisse, Informationen und Daten zu Grunde gelegt, die durch die Erhebungen des Sachverständigen über die rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse der Liegenschaft erlangt wurden. Darüber hinaus bilden die Informationen und Auskünfte der Parteien bzw. deren Vertreter die Grundlage für dieses Gutachten. Ergänzende Informationsquellen sind in den Beschreibungen (jeweiliger Befundteil) enthalten.

Folgende Unterlagen sind demnach im Gutachten berücksichtigt:

- Befundaufnahmen vom 22.06.2026 um 10:00 Uhr und vom 21.07.2026 um 11:30 Uhr
- Grundbuchsauszug vom 15.05.2026
- Verkehrsinformationen (öffentlicher/Individual-Verkehr), Lärm- und Immissionsbelastungen, Stadtstrukturplan (Kulturgüterkataster), Flächen- und Bebauungswidmung der Stadt Wien
- Fotodokumentation des bewertungsgegenständlichen Bestandobjektes und der allgemeinen Teile der Liegenschaft zum Zeitpunkt der Befundaufnahmen
- Unterlagen/Hausverwaltung: u.a. BK-JA, VS, WEV-Protokolle, WEV, NWGA, EA
- IMMOunited durchgeführte Abfragen: div. KV, sonst. Urkunden
- *Literatur:*
  „Liegenschaftsbewertung“, Heimo Kranewitter, in der aktuellen Auflage
  „Immobilienbewertung Österreich“, Bienert/Funk, in der aktuellen Auflage
  Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992, BGBl. 150/92
- *Statistiken*:
  „Immobilienpreisspiegel“ – WKÖ; „Immobilienpreisatlas” – Raiffeisen Bausparkasse; „Standortexposé und Vgl-Wert-Erhebung/Kaufverträge“ – IMMOunited GmbH; div. Marktberichte, Statistik Austria

Durch den vorgenommenen Befundungsvorgang sind die objektiven wertrelevanten Objekteigenschaften aus Sachverständigensicht im erforderlichen Umfang berücksichtigt. Dennoch ist der Hinweis vorzunehmen, dass Abweichungen der tatsächlichen, rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten zu den vorgelegten Unterlagen den berechneten Verkehrswert verändern können. Neue Unterlagen bzw. Änderung des Informationsstandes können ebenfalls zu einer Veränderung des Gutachtenergebnisses führen. Das vorliegende Gutachten hat ausschließlich in seiner Gesamtheit und in Bezug zu den Aufgabenstellungen des Gerichtsauftrages Gültigkeit.

Gemäß den Bestimmungen der Datenschutzgrundverordnung wird darauf hingewiesen, dass die im Zuge der Bewertung zu erfolgenden Verarbeitungen personenbezogene Daten vom Sachverständigen in der Funktion eines Auftragsverarbeiters auftragskonform und mit größter Sorgfalt erfolgen.

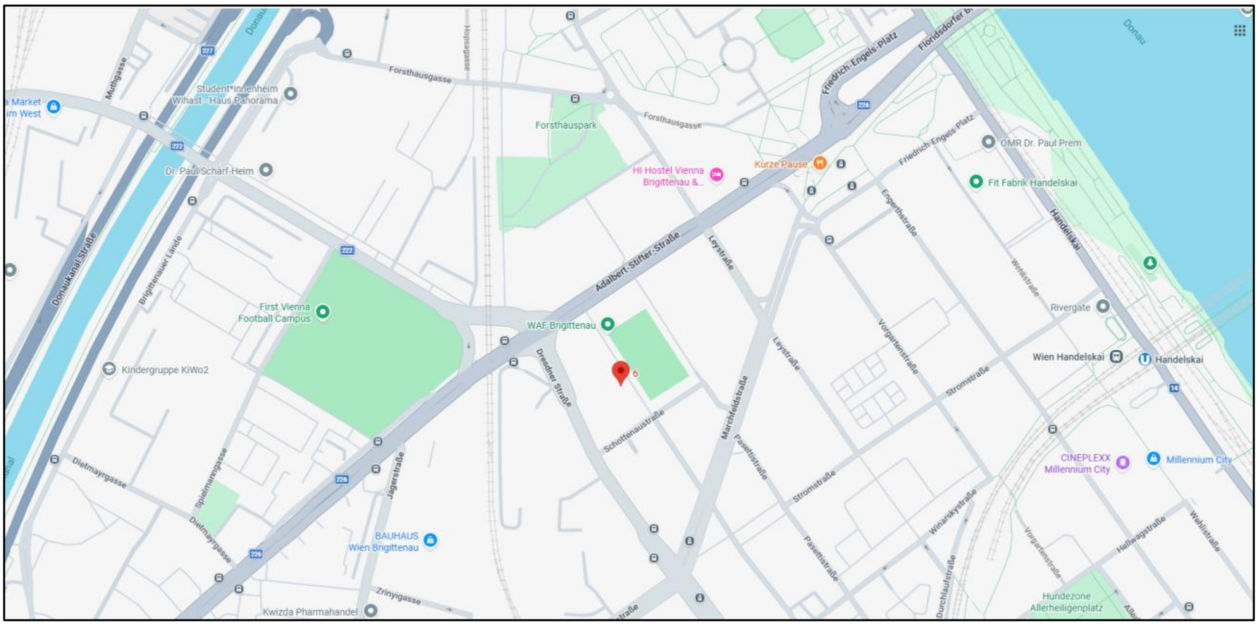
2. Befund

2.1. Beschreibung der bewertungsgegenständlichen Lage

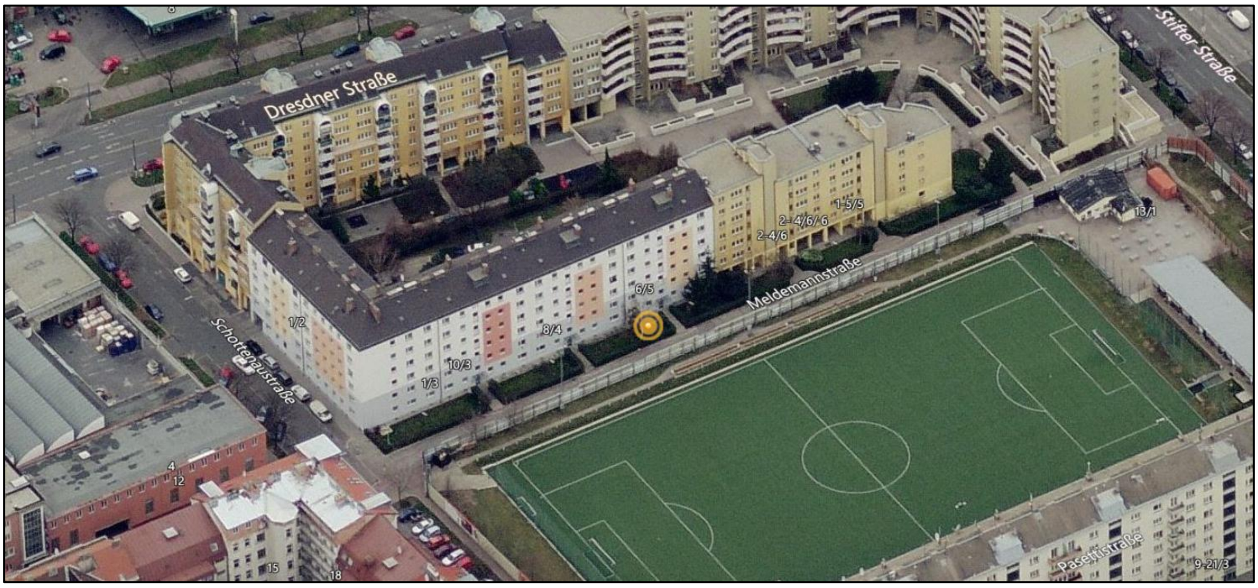
Die Beschreibung der Kriterien bezüglich Lage- und Objekteigenschaften basiert auf standardisiert durchgeführten Recherchen und sorgfältigen Auswertung öffentlich zugänglicher Datenquellen. Ergänzt wird dieser Vorgang durch eine Abstimmung dieser Erhebungen mit den Erhebungen der Vorort durchgeführten Befundaufnahme; die Erkenntnisse aus beiden Informationsquellen werden zusammengeführt und im folgenden Bewertungsteil in die Bewertung einbezogen. Die Verbindung der Analyse vorhandener Datenquellen und der Befunderhebung vor Ort ermöglicht ein für die Ermittlung des Verkehrswertes umfassendes Bild der Lage- und Objekteigenschaften. Die Darstellungen der Erhebungen sind im Befundteil enthalten.

Kriterium	Beschreibung
Lage allgemein - verkehrstechnische Erreichbarkeit – „Individualverkehr“ „öffentlicher Verkehr“	***Lage allgemein (durchschnittlich)*** Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in ihrer baulichen Konfiguration als Eckliegenschaft im 20. Wiener Gemeindebezirk ‚Brigittenau‘ im Straßenverlauf der Meldemannstraße/Ecke Schottenaustrasse, unweit vom Friedrich-Engels-Platz und Adalbert Stifter Straße Richtung Floridsdorfer Brücke. Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch eine durchschnittlich dichte Verbauung durch Mehrparteien-Wohnhäuser aus den 70.-er Jahren aus. ***Lage Individualverkehr (gut)*** Die ggst. Liegenschaft ist für den Individualverkehr über die Hauptverbindungsstraße ‚Adalbert-Stifter-Str.‘, von der Brigittenauer Lände (B227) kommend und über den Handelskai gut erreichbar. Zu den nördlichen Außenbezirken bzw. Autobahnnetz der Stadt Wien gelangt man über die B227, die entlang des Donaukanal verläuft. ***Lage öffentlicher Verkehr (durchschnittlich)*** Die Anbindung öffentlicher Verkehrsmittel ist mit der Autobuslinie 37A (Lorenz-Müller-Gasse) über die in rd. 5 Min. Fußweg entfernten Station der Straßenbahnlinien 2, 5, 30 und 31 (Höchststädteplatz) gut zu erreichen.
Infrastrukturelle Einrichtungen/ Nahversorgung/ Infrastruktur	***Lage Nahversorgung/Infrastruktur (durchschnittlich)*** Die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen: Lebensmittel/Supermärkte/Einzelhandelsgeschäfte, Ärzte, Apotheken, Gastronomie, Kindergärten, Postamt, etc. befinden sich im Umkreis von 350 m (siehe erhobenes Standortexposé).

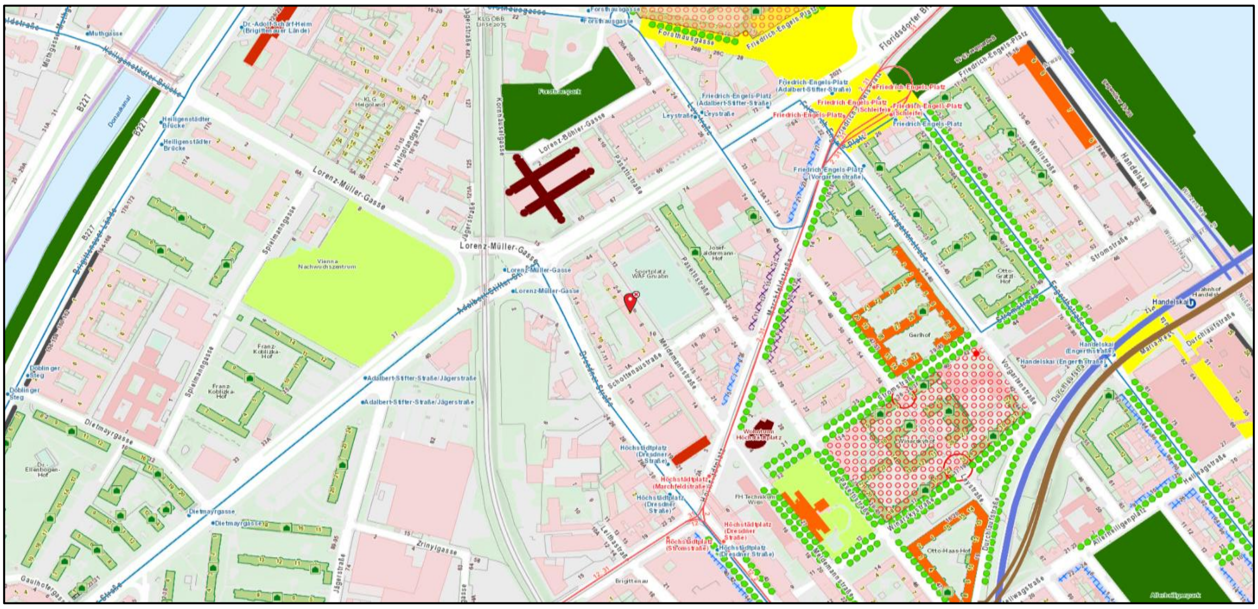
2.1.1. Lage der Liegenschaft



Quelle: www.google.at/maps/place/



Quelle: https://immobase.immounited.com/IMMOmapping/ - Vogelperspektive



Quelle: www.wien.gv.at/kulturportal/public/

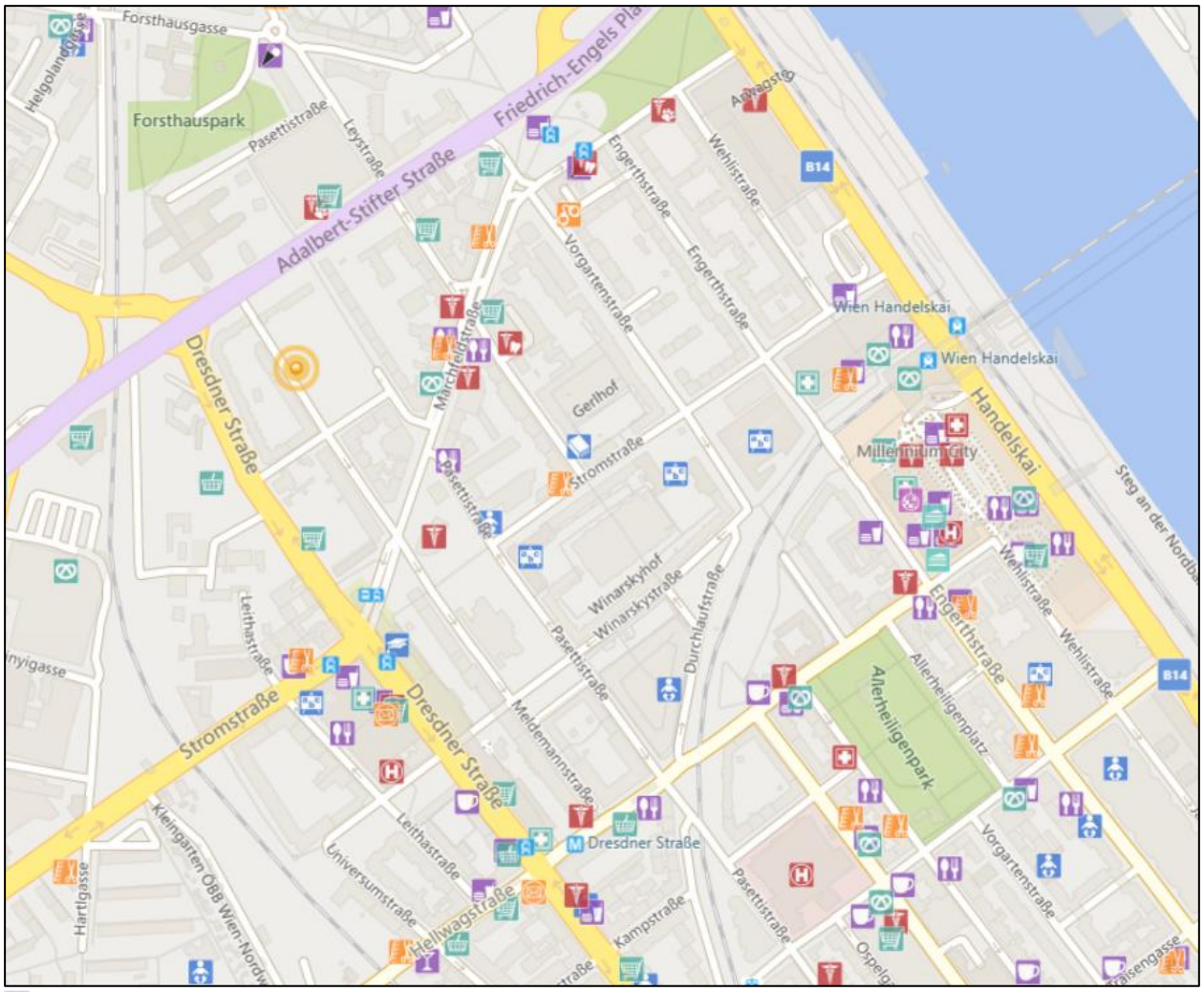
2.1.2. Übersicht Erreichbarkeiten /Auszug: IMMOunited-Standortexposé

Einrichtung	Name	Entfernung
Apotheke	Leonhardus-Apotheke, Höchstädtplatz 1, 1200 Wien	131 m
Arzt	Dr. Monica Konsel, Höchstädtplatz 4/2/Top B6, 1200 Wien	42 m
Bäckerei	Iik, Marchfeldstraße 15, 1200 Wien	163 m
Bank	Bank99, Stromstr. 24-28, 1200 Wien	
Bar	Café Haller, Hellwagstraße 2, 1200 Wien	477 m
Bibliothek	Bücherei Leystraße, Leystraße 53, 1200 Wien	219 m
Biergarten	Grünstern Gartenküche	2,17 km
Café	Cafe Bistro Nadine, 1200 Wien	143 m
Drogerie	dm, Dresdner Straße 38-40, 1200 Wien	191 m
Eissalon	Antonio	343 m
Fahrschule	Easy Drivers Brigittenau, Dresdner Straße 44, 1200 Wien	206 m
Fast-Food Restaurant	Noodle King, Dresdner Straße 38-42, 1200 Wien	177 m
Fleischer	Abdulaev KG Fleischerei	1,09 km
Friseur	Hair Fair, 1200 Wien	204 m
Gemischtwaren	Billa Now	210 m
Getränkeverkauf	Getränke Giovanni	1,23 km
Kindergarten	Kindergarten der Stadt Wien	102 m
Kino	Millennium Kinowelt, Wehlistraße 66, 1200 Wien	584 m
Klinik	Institut für physikalische Medizin Brigittenau, Dresdner Straße 38-40, 1200 Wien	197 m
Konditorei	Cool & Sweet	592 m
Krankenhaus	Krankenhaus der Barmherzigen Brüder Wien, Keine Adressinformation	2,82 km
Kulturinstitut	Bet Halevi, Rabbiner-Schneerson-Platz 2, 1200 Wien	1,34 km
Kulturzentrum	Perinetkeller, Perinetgasse 1, 1220 Wien	1,75 km
Museum	STADTRAUM Nordwestbahnhof 16, 1200 Wien	779 m
Musikschule	Music Workshop	1,37 km
Parkplatz / Parkgarage	Millennium City P1 Shopping Center Parkgarage	710 m
Planetarium	Planetarium, 1020 Wien	2,99 km
Polizeidienststelle	Polizeiinspektion Vorgartenstraße, Vorgartenstraße 27, 1200 Wien	392 m
Postamt	Post Filiale 1205, Stromstraße 24-28, 1205 Wien	206 m
Pub	Hühnermeister	755 m
Rechtsanwalt	Mag. Andreas Jakauby	1,83 km
Restaurant	Pizzeria a la Roma	93 m
Rettungsstützpunkt	Samariterbund Brigittenau, Raffaelgasse 11/1, 1200 Wien	910 m
Schule	Internat Brigittenau	151 m
Seniorenwohnheim	Haus Brigittenau	1,01 km
Sprachschule	Institut Français, Praterstraße 38,	2,89 km
Supermarkt	Billa, Dresdner Straße 19, 1200 Wien	93 m
Süßwaren	Karl Kammerer KG - Wiener Lebkuchen & Schokolade Manufaktur, Dammstraße 39, 1200 Wien	664 m
Theater	Das Vindobona, Wallensteinplatz 6, 1200 Wien	1,32 km
Tierarzt	tmz 20	362 m
Hochschule	FH Technikum Wien, Höchstädtplatz 6, 1200 Wien	129 m
Vergnügungspark	Wurstelprater, 1020 Wien	3,21 km
Zahnarzt	Dr. Schwinner	238 m
Zoo	Schmetterlinghaus, 1010 Wien	3,96 km

Quelle: www.immounited.com/IMMOmapping - Standortexposé (Auszug)

Die genannte Studie (Standortexposé) liefert eine umfassende Beurteilung von Lagequalitäten (detaillierte Erhebung und Auswertung zu Infrastrukturdaten, zum öffentlichen Verkehr und Individualverkehr, Geoinformationen und sonstige Qualitäten; ergänzend zugleich um statistische Auswertungen zur Bewohnerstruktur der jeweiligen Lage uvm). Insofern kann aus dieser Grundlagenerhebung ein umfassendes Bild zu den Lagequalitäten erhoben werden. Dieses Datenmaterial ist von einer, nach objektiven Maßstäben ausgerichteten Institution erhoben und verweist auch auf die Verwendbarkeit der Daten für Sachverständigenzwecke.

2.1.3. Übersicht Erreichbarkeiten /Mikrolage (Umkreis 350m)



Restaurant

1	Pizzeria a la Roma, Keine Adressinformation (93 m)
7	Hofer´s Gasthaus, Stromstraße 19, 1200 Wien (202 m)
8	Sakura, Marchfeldstraße 17, 1200 Wien (213 m)
9	Siegreich, Marchfeldstraße 12, 1200 Wien (214 m)
10	Vevi 1200, Leithastraße 21, 1200 Wien (233 m)
14	Best Döner, Keine Adressinformation (328 m)

Café

2	Cafe Bistro Nadine, 1200 Wien (143 m)
3	Green Mile Bar, Keine Adressinformation (190 m)
11	Le Brunch, Keine Adressinformation (311 m)
13	Süsses Eck, Keine Adressinformation (336 m)

Fast-Food Restaurant

4	Tauber, 1200 Wien (192 m)
5	Noodle House, 1200 Wien (173 m)
6	Noodle King, Dresdner Straße 38-42, 1200 Wien (177 m)

Arzt

1	Dr. Monica Konsel, Höchstädtplatz 4/2/Top B6, (42 m)
3	Ortho20, Keine Adressinformation (182 m)
6	Dr. Elena Hudl, Keine Adressinformation (250 m)

Apotheke

2	Leonhardus-Apotheke, Höchstädtplatz 1, 1200 Wien (131 m)

Supermarkt

1	Billa, Dresdner Straße 19, 1200 Wien (93 m)
3	Spar, Dresdner Straße 38-44, 1200 Wien (220 m)
5	Coco Asian, Keine Adressinformation (201 m)
7	Hofer, Marchfeldstraße 14, 1200 Wien (258 m)
8	Billa, Dresdner Straße 33-47, 1200 Wien (315 m)
9	HR Trade International, Keine Adressinformation (328 m)

Bäckerei

2	Iik, Marchfeldstraße 15, 1200 Wien (163 m)

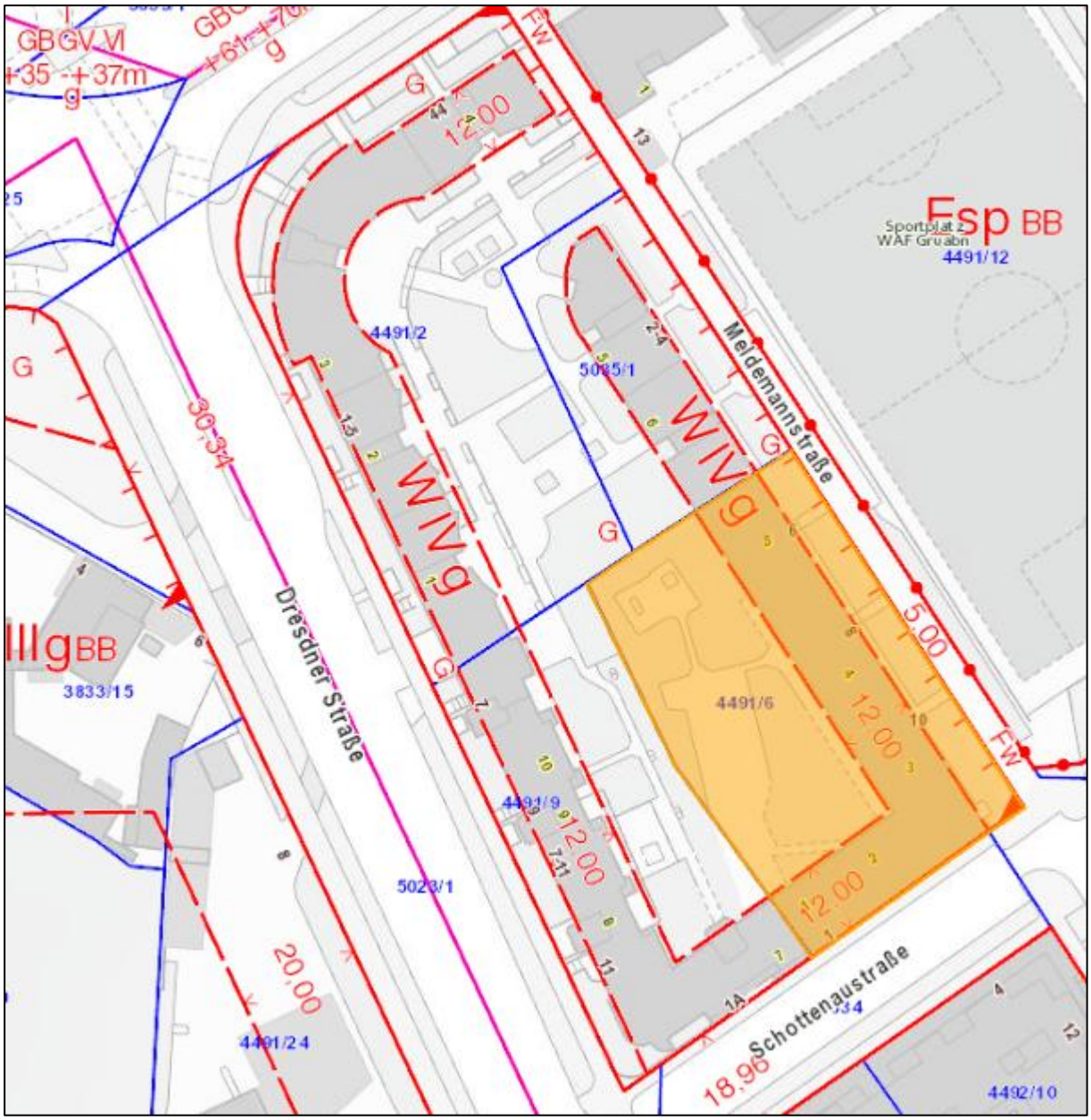
Drogerie

4	dm, Dresdner Straße 38-40, 1200 Wien (191 m)

Gemischtwaren

6	Billa Now, Keine Adressinformation (210 m)
10	Viva, Keine Adressinformation (337 m)

2.2. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen



Quelle: www.wien.gv.at/flaechenwidmung - Flächenwidmung und Bebauungspläne

Für die gegenständliche Liegenschaft ist auf dem vorderen, Richtung öffentliche Verkehrsfläche gerichteten, Grundstücksteil die Widmung: *„Wohngebiet, Bauklasse IV, geschlossene Bauweise, Gebäude-Tiefe 12m“* ausgewiesen.

Der hinter der Baufluchtlinie befindliche Grundstücksteil befindet sich im Widmungsbereich: *„G – gärtnerische Ausgestaltung“.*

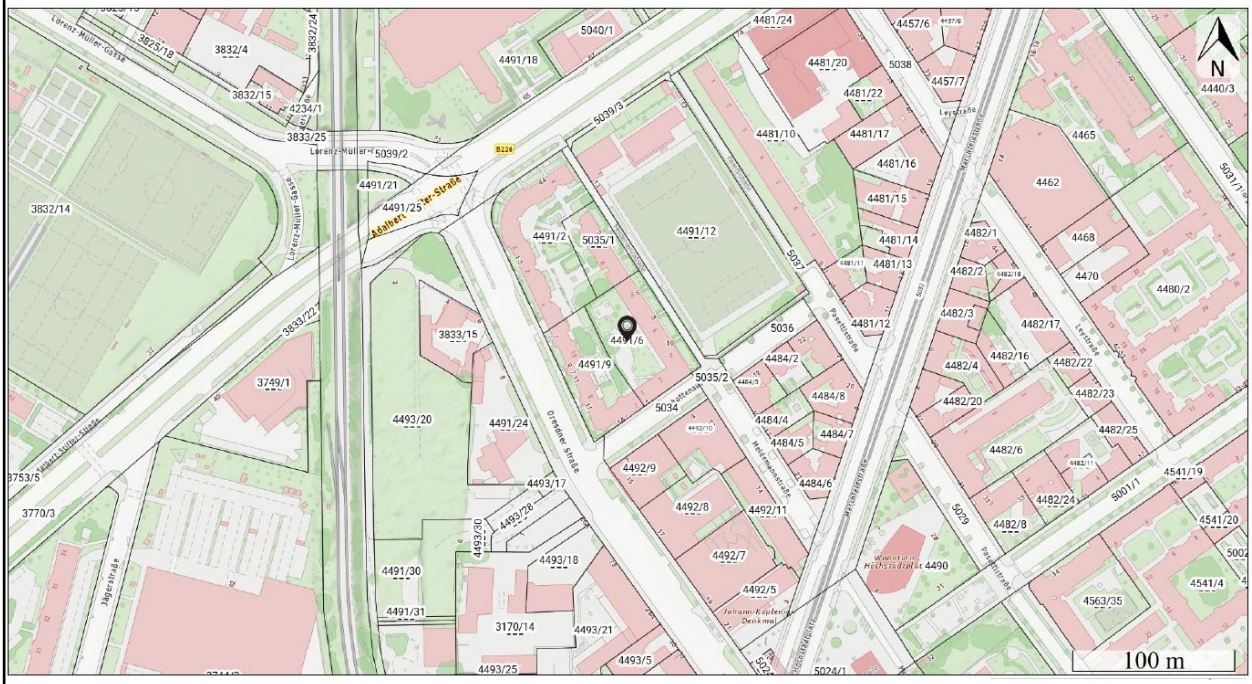
Bezogen auf die Bewertung eines WE-Anteiles dieser Liegenschaft ist von einer widmungsentsprechenden Bebauung der Gesamtliegenschaft auszugehen.

2.3. Bodenkontaminierung/Altlasten/Verdachtsflächenkataster

UMWELT BUNDES AMT

Altlastenportal

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft



Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden,
die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind.
Wenn in einem Kartenausschnitt keine Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden,
bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Altablagerungen oder Altstandorte existieren,
da nicht alle bekannten Altablagerungen und Altstandorte gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind.
Im Zentrum des dargestellten Kartenausschnittes befindet sich das gemäß aktueller Abfrage gesuchte Objekt:
"Brigittenau 4491/6 (Grundstück)"

Verwendete Grundlagendaten: © bmk.gv.at, © BEV 2002, Zl. 6843/2002 - Datenquelle: basemap.at

Montag, 24. August 2026 — Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA) — Seite: 1 / 1

Quelle: https://altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten/addrsearch/

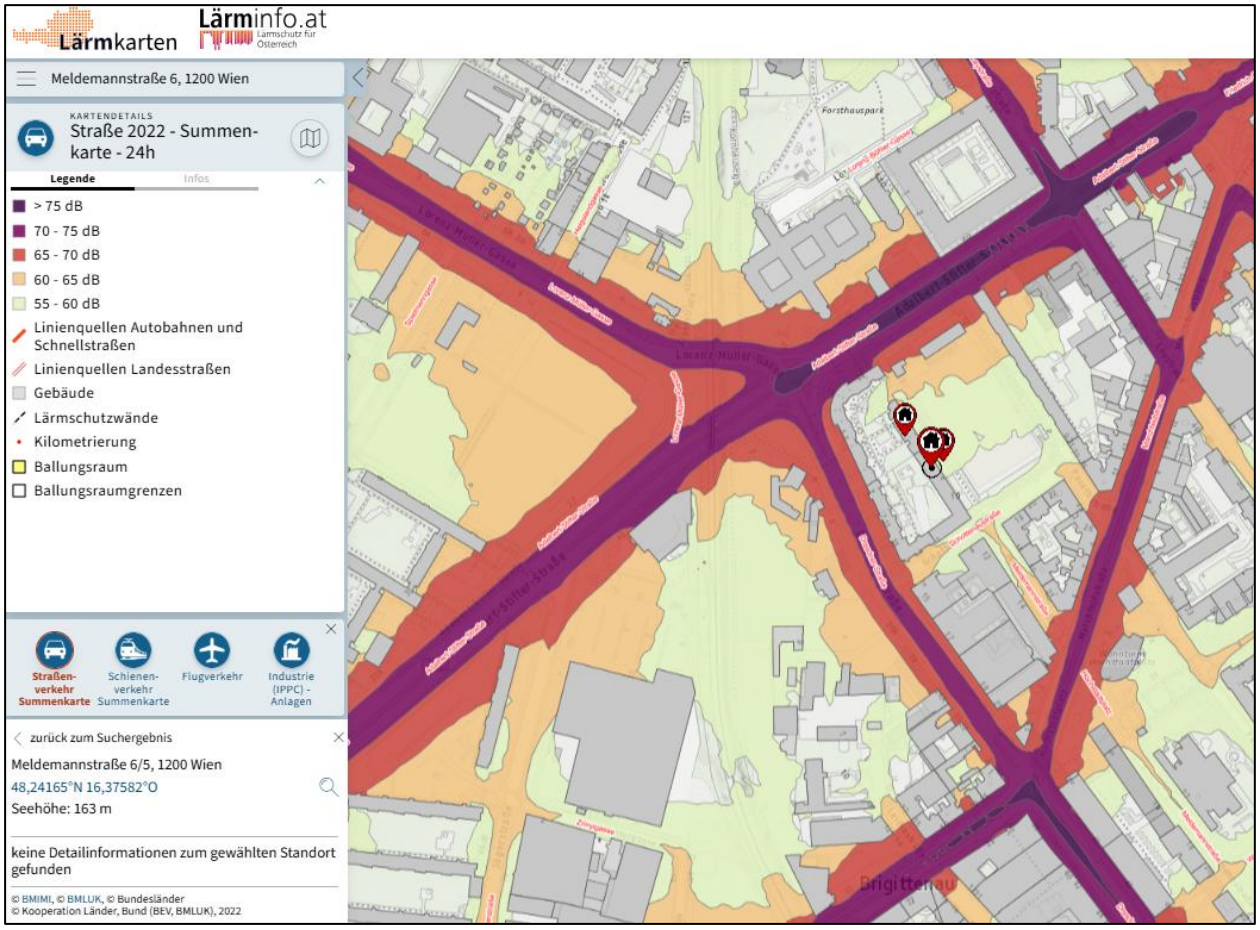
Auf Basis der seit 01.01.2025 vorgenommenen Änderungen der Erhebung möglicher negativer Einflüsse von Grundstücken durch Kontaminierung bzw. Altlasten ist für das bewertungsgegenständliche Grundstück von keinem Gefährdungspotential auszugehen. Im Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes ist die Liegenschaft, unter Vorbehalt der vollständigen Erfassung, nicht verzeichnet. Für die Bewertung ist daher von keinem Gefährdungspotential auszugehen.

2.4. Lärmkarten zu diversen Immissionsmöglichkeiten

In der vorliegenden Karte ist die in den Geltungsbereich der EU-Umgebungslärmrichtlinie fallenden Ballungsräume und Lärmquellen eingetragen. Als Lärmquellen gelten alle Hauptverkehrsstraßen (d.h. 3 Mio. Kfz/Jahr bzw. rd. 8.000 Kfz/Tag) und Haupteisenbahnstrecken.

Die strategische Lärmkarten werden rechnerisch ermittelt, wofür neben Parametern wie Verkehrsstärke, Fahrgeschwindigkeit etc. auch die Kenntnis des Geländes und der Bebauung berücksichtigt wird. Die Pegelwerte stellen die Lärmimmission in einer Höhe von 4m über dem Boden dar und sind daher sowohl für den Schutz des Freiraumes als auch hinsichtlich Aussagen für hohe Gebäude nur bedingt geeignet und nur bedingt anwendbar.

Die ggst-Liegenschaft liegt lt. „Lärm Info“ im ggst. Abschnitt lt. „24h Durchschnitt-Lärmindex“ für Str.-Verkehr unter dem Schwellenwert von „L_{den}“ 60 dB bzw. „L_{night}“ 50 dB gemäß der Bundes-Umgebungs-Lärmschutz-VO BGBl. I Nr. 60/2005.



Quelle: https://maps.laerminfo.at/# „Str.-Verkehr“: Lärmzone 24h-Durchschnitt / „L_{den}“: 55-60dB; L_{night}: 50-dB

Die Erhebungen decken sich mit den Feststellungen bei der Befundaufnahme; für die Bewertung ist von keiner Lärmbeeinträchtigung des Bewertungsgegenstandes auszugehen.

2.5. Beschreibung der Liegenschaft und des zu bew. Bestandsobjektes

Bei den anberaumten Befundaufnahmen wurden das zu bewertende WE-Objekt Top 10 und die allgemeinen Teile der Liegenschaft besichtigt.

Anmerkung: Im Rahmen der Befundaufnahme wurde das Vorliegen konsenswidriger Baumaßnahmen nicht gesondert geprüft. Die gegenständlichen Feststellungen beruhen auf der örtlichen, überwiegend visuellen Befundaufnahme sowie auf den dabei erteilten mündlichen Auskünften. Verdeckte Bauteile, Installationen und Leitungsführungen wurden nicht geöffnet oder technisch untersucht. Es erfolgte keine Funktionsprüfung der technischen Anlagen und keine Prüfung auf Einhaltung bautechnischer, elektrotechnischer, gasrechtlicher oder sonstiger öffentlich-rechtlicher Vorschriften.

2.5.1. Beschreibung der Liegenschaft

Kriterium	Beschreibung	Informationsquelle
Bautyp/ Gebäudeart/ Baujahr GStkNr./ Grundstücks-fläche	Mehrparteienwohnhaus in der Rechtsform „Wohnungs-eigentum“; bestehend aus 5 Stiegen mit insges. 65 Wohnungen. Im KG befinden sich die Kellerabteile, die als Zubehör den jw. Whg zugeordnet sind. (zu der Eintragung dessen im GB gilt der § 5 (3) WEG zu beachten). Baujahr: um 1964	Befundaufnahme/ MA37/ Kulturgüterkataster/ externer Sanierungsbefund eines SV-Kollegen
Informationen zum Haus	Geschosse: KG, EG, 5.OG, DG; Liftanbindung vorhanden.	Befundaufnahme/ MA37
Energieausweis	Ein Energieausweis ist vorhanden. Gültigkeitsdauer bis zum 30.11.2032.	HV
Erhaltungs-zustand	Altersbezogener, durchschnittlicher Ausstattungs- und Erhaltungszustand der allgemeinen Teile der Liegenschaft.	Befundung
zukünftige Instanstand-haltungsarbeiten	Es existiert ein Bauzustandsgutachten mit einem Sanierungsplan: **1. Umgehend durchzuführen:** - Baustellengemeinkosten, ca.15% (da Einzelvergaben gewünscht) € 12.150,00 - Fahrgerüst für Fassadenarbeiten inkl. Vorhalten u. Manipulation, pauschal a € 900,- € 900,00 - Abbruch des WDVS in der Durchfahrt, ca. 120 m² a € 27,- € 3.240,00 - Neuherstellen des WDVS in der Durchfahrt, Steinwolle, ca. 120 m² a € 145,- € 17.400,00 - Diverse Versetzarbeiten u. Elektroinstallationen, pauschal a € € 800,- € 800,00 - Abbruch und Neuherstellung Einfahrtstor, pauschal a € 10.500, - € 10.500,00 - Asphaltierarbeiten im Bereich der Durchfahrt, pauschal a € 4.500, - € 4.500,00 - Partielles Instandsetzen der Asphaltbeläge, ca. 10%, 70 m² a € 260,- € 18.200,00 - Erhöhung der Handläufe im Stiegenhaus, ca. 215 lfm a € 84,- € 18.060,00 - Unvorhergesehenes, ca. 10% € 7.360,00 **Nettosumme Umgehend durchzuführende Arbeiten € 93.110,00** **2. In 0 - 5 Jahren durchzuführen:** - Baustellengemeinkosten, ca.10% € 82.630,00 - Gerüst für Dach,- und Fassadeninstandsetzung, ca. 3.850 m² a € 25,- € 96.250,00 - Passagengerüst Schottenaustraße, 36 lfm a € 120,- € 4.320,00 **Dacharbeiten:** - Dachflächen übersteigen, beschädigten Schindel tauschen, ca. 1.100 m² a € 18,- € 19.800,00 - Neubeschichten der Saum-, Ichsen-, und Anschlussbleche, ca. 340 lfm a € 50,- € 17.000,00 - Neubeschichten des Schneerechens, ca. 195 lfm a € 28,- € 5.460,00 - Neubeschichten der Dachrinnen, ca. 195 lfm a € 45,- € 8.775,00 - Neubeschichten der Fallrohre, ca. 115 lfm a € 45,- € 5.175,00	HausVW/ Externer Befund

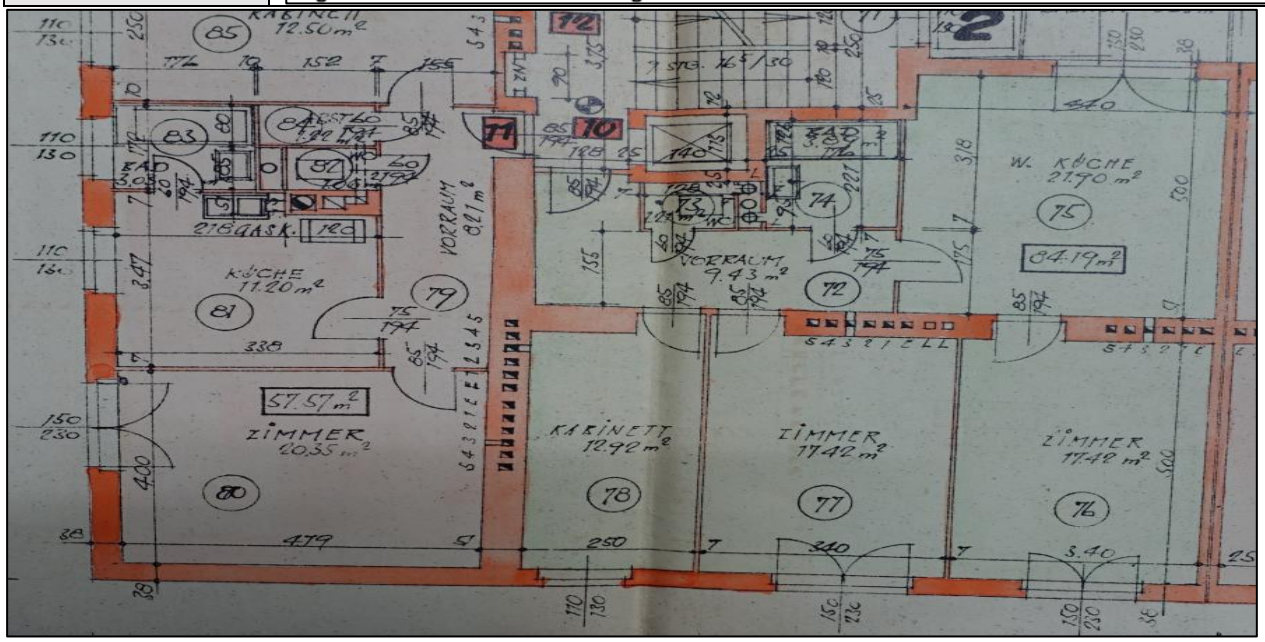
	- Neubeschichten der Blecheindeckung d. Gauben, ca. 60 m² a € 96,- € 5.760,00 - Neubeschichten der Kamineinfassungen, ca. 90 lfm a € 55,- € 4.950,00 - Neubeschichten der Dachausstiege, 20 Stk. a € 212,- € 4.240,00 - Fugen der Kittleisten ergänzen, ca. 120 lfm a € 18,- € 2.160,00 - Fugeninstandsetzung des Kamin-Sichtmauerwerks, ca. 25% der Gesamtfläche, 45 m² a € 105,- € 4.725,00 - Montage von Einzelanschlagpunkten für künftige Dacharbeiten, ca. 38 Stk. a € 172,- € 6.536,00 **Fassadenarbeiten:** - Neubeschichten der Kellerfenster und Fenstergitter, ca. 48 Stk. a € 95,- € 4.560,00 - Instandsetzung des Fassadensockels, ca. 230 m² a € 97,- € 22.310,00 - Partielle WDVS-Instandsetzung der Fassadenfläche, Kleinflächen, ca. 10 % der Gesamtfläche, 350 m² a € 98,- € 34.300,00 - Neuanstrich der Fassadenflächen, ca. 3500 m² a € 37,- € 129.500,00 - *Aufzahlung für die Neuherstellung eines bewehrten Unterputzes, samt Oberputz für die gesamte Fassadenfläche, ca. 3500 m² a € 60,- = € 210.000, -* *n.A.* **Sanierung der Balkone inkl. Erneuerung der Geländer:** - Abbruch der Balkonbeläge und des Gefällebetons, ca. 160 m² a € 109,- € 17.440,00 - Instandsetzen der Balkonuntersichten, ca. 160 m² a € 265,- € 42.400,00 - Abbruch der Geländer, ca. 215 lfm a € 50,- € 10.750,00 - Gefällebeton neu herstellen, ca. 160 m² a € 70,- € 11.200,00 - Abdichten der Balkone, ca. 160 m² a € 410,- € 65.600,00 - Neuherstellen der Geländer, ca. 215 lfm a € 630,- € 135.450,00 - Aufzahlung für einen Anstrich d. Geländers, ca. 215 lfm a € 60,- € 12.900,00 - *Aufzahlung für eine Ausführung des Geländers in Edelstahl, optional, ca. 215 lfm a € 280,- = € 60.200, -* *n.A.* - Fenster warten, tlw. Beschläge und Dichtungen tauschen, ca. 680 m² a € 95,- € 64.600,00 - Diverse Kleinreparaturen, pauschal € 15.000,00 - Unvorhergesehenes, ca. 10% € 75.120,00 - Preissteigerung bis zur Bauausführung, ca. 3% € 27.270,00 **Nettosumme in 0 - 5 Jahren durchzuführende Arbeiten € 936.181,00** **3. In 5 - 10 Jahren durchzuführen:** - Baustellengemeinkosten, ca. 10% € 22.030,00 - Malerarbeiten Stiegenhäuser, 5 Pauschalen a € 9.500,- € 47.500,00 - Malerarbeiten Kellerräume, 5 Pauschalen a € 2.500,- € 12.500,00 - Fenster warten, tlw. Beschläge und Dichtungen tauschen, ca. 25% der Gesamtfensterflächen, 170 m² a € 95,- € 16.150,00 - Neuasphaltierten des Innenhofes, ca. 490 m² a € 240,- € 117.600,00 - Diverse Kleinreparaturen, pauschal € 6.500,00 - Unvorhergesehenes, ca. 10% € 20.025,00 - Preissteigerung bis zur Bauausführung, ca. 5% € 12.120,00 **Nettosumme in 5 - 10 Jahren durchzuführende Arbeiten € 242.305,00**	
Reparatur-rücklage	Die Reparaturrücklage beträgt per 30.06.2026: € 255.844,42. Anmerkung zur Verrechnung der BK: Bei der Verrechnung der BK gilt § 31 WEG iVm § 14d (2) 3 WGG. Die entsprechende Wertsicherung der BK erfolgt somit nach WGG. Bzgl. der KFZ-Stellplätze gilt ein Pauschalbetrag iSd § 21, 23 und 24 MRG iVm § 14 (8) WGG (dem zu bewertenden Wohnungs-eigentumsobjekt ist kein KFZ-AP zugeteilt).	HausVw/ WEV Pkt. II/TP 1,2ff Seite 3 des WEV vom 8.9.2010
Sonstige Anmerkung	Im gegenständlichen KV des Ankaufs durch den Verpflichteten ist für die Vermietung die Mietzinsbildung nach dem WGG vorgesehen.	WEV vom 8.9.2010/ 10.01.2013/ KV ZP Ankauf durch Verpflichteten

2.5.2. Beschreibung der zu bewertenden Wohnung Top 10

Kriterium	Beschreibung	Informationsquelle
Lage im Gebäude	Die Wohnung befindet sich auf der Stiege 2, im 3. OG und ist straßen- und hofseitig orientiert.	Befundaufnahme Schottenaustraße 1
Nutzfläche	**Haus 2 (Schottenaustraße 1 Stiege 02)** **Top 10 3. OG** Vorraum 9,91 100% 9,91 WC 1,19 100% 1,19 Bad 4,12 100% 4,12 Zimmer 20,83 100% 20,83 Zimmer 16,92 100% 16,92 Zimmer 16,97 100% 16,97 Küche 9,53 100% 9,53 Abstellraum 1,60 100% 1,60 **Summe** 81,07 **Wohnung** 81,07 1,000 Zu- u. Abschläge: Z1 Z3 Σ 0,070 1,070 86,741 87 **Zubehör bzw. Zuschlag gem. WEG für Teile des Bestandsobjektes:** Einlagerungsraum Nr.: 10/2 4,47 15% von 1,000 0,671 1 Balkon 3,75 25% von 1,070 1,003 1 **Top 10** **Nutzfl. inkl. Loggia:** 81,07 m² **Nutzwert:** 89	NWGA 15.5.2010
Raumaufteilung	Die derzeit bestehende Raumaufteilung weicht geringfügig von der in den vorliegenden Planunterlagen dargestellten Raumkonfiguration ab. • Vorzimmer, • WC, • Badezimmer, • Wohnraum (hofseitig mit Balkon), • zwei weitere, straßenseitig orientierte Wohnräume, • Küche Die Lage von WC und Badezimmer entspricht im Wesentlichen der Plandarstellung. Im straßenseitigen Bereich wurde die ursprüngliche Raumaufteilung gegenüber dem Plan verändert. Insbesondere wurden die Trennwände im Bereich der ursprünglich ausgewiesenen Küche (aktuell Wohnraum) und der angrenzenden Zimmer abgeändert. Die tatsächliche Raumkonfiguration und die Lage der bestehenden Zwischenwände stimmen daher nicht vollständig mit der planlichen Darstellung überein; die Küche befindet sich im straßenseitigen Kabinett.	Befundaufnahme
Beschreibung der Ausstattung	**Bodenbeläge** Teilweise keramische Bodenbeläge, insbesondere in den Sanitär- bzw. Nebenräumen. In den Wohnräumen befinden sich Holzböden. **Wände und Decken** Die Wand- und Deckenflächen sind überwiegend beschichtet bzw. ausgemalt. **Innentüren** Die Innentüren sind als Holztüren auf Holzzargen **Sanitärbereich** Das Wohnobjekt verfügt über ein gesondertes WC und ein Badezimmer. Das Badezimmer ist mit üblichen Sanitäreinrichtungen (gemauerter Duschnische, Waschbecken) ausgestattet; Waschmaschinenanschluss vorhanden. Die Wand- und Bodenflächen sind im Sanitärbereich teilweise keramisch verfliest. Im Badezimmer befindet sich auch die Gastherme zur Aufbereitung des Heizungs- und Warmwassers.	Befundaufnahme

	Heizung und Warmwasser Die Beheizung der Wohnung erfolgt mittels Gasetagenheizung; die Therme für die Aufbereitung von Raumheizung und Warmwasser befindet sich im Badezimmer. **Elektroinstallation** Die elektrische Anlage ist mit einem Fehlerstrom-Schutzschalter, FI-Schutzschalter, ausgestattet. **Fenster und Belichtung** Die Wohnräume werden über die vorhandenen Fenster natürlich belichtet und belüftet (Verbundglasfenster). **Küche** Herd, Spüle, Kücheneinrichtungen	
Ausstattungs- und Erhaltungs-zustand	Die Wohnung weist insgesamt einen durchschnittlichen Ausstattungs- und Erhaltungszustand auf. Die letzte Adaptierung bzw. Sanierung der Wohnung war lt. Angabe des Mieters um das Jahr 2012.	
Anschlüsse	Strom, Wasser, Kanal, Gas	Befundaufnahme
Zubehör	Dem gegenständlichen WE-Anteil Top 10 ist ein Zubehör iSd § 2 (3) WEG (ER 10/2) zugeordnet.	NWGA vom 15.05.2010
Grundbücherl. Einverleibung	Die Bewertung bezieht sich auftragsgemäß auf einen geldlastenfreien Liegenschaftsanteil (die im GB ausgewiesenen Geldlasten sind in der Bewertung nicht berücksichtigt).	Grundbuch C-Blatt
Nutzung des Bewertungs-gegenstandes	Aktuell wird die Wohnung vom Sohn des Verpflichteten unbefristet vermietet genutzt. Es wurde ein schriftlich abgeschlossener Mietvertrag vorgelegt. Mietbeginn: 1.10.2012. Nettomiete: € 113,64; entspricht, bezogen auf die Nutzfläche der Wohnung, rd. € 1,40/m². Durch diesen Ertrag sind die laufenden Kosten der Erhaltung nicht gedeckt.	Befundaufnahme/ MV mit MRG-Bestimmungen v. 1.10.2012
Vorschreibung Stand 04.2026, lt. HV		

Neue Vorschreibung ab 01.04.2026	Netto Betrag	MWSt %	MWSt Betrag	Betrag
Betriebskostenpauschalrate	162,14	10%	16,21	178,35
Verwaltungskosten (WEG)	34,98	10%	3,50	38,48
Rücklage (WEG)	121,61	0%	0,00	121,61
Ergibt eine monatliche Belastung von				**338,44**



3. Bewertung

Anmerkung: Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund getroffenen Feststellungen, Beschreibungen und Erläuterungen, unter Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen und unter Bedachtnahme auf die aktuellen Verhältnisse am Immobilienmarkt.

Wahl des Bewertungsverfahrens

Beim Bewertungsgegenstand handelt es sich, bezogen auf die Wahl der Bewertungsmethode, um ein Wohnungseigentumsobjekt, welches, wie aus dem Befundteil zu entnehmen, vom Verpflichteten an seinen Sohn unbefristet vermietet ist. Hinsichtlich der Miethöhe ist auch unter Berücksichtigung auf den im Kaufvertrag enthaltenen Passus zur Mietzinsbildung nach dem WGG davon auszugehen, dass die aktuelle Nettomiete unter dem zulässigen Mietzins angesiedelt ist und somit eine erhebliche Einschränkung des Wertes des WE-Anteiles darstellt. Auf Grund dieser Umstände wird für die Bewertung dieses WE-Anteiles das Vergleichswertverfahren herangezogen; die Werteinschränkung durch die aktuelle Bestandgabe wird durch Abzinsung dargestellt.

Vergleichswertverfahren iSd § 4 LBG

(1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertende Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.
(2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.
(3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

Im Rahmen der vorgenommenen Recherche vergleichbarer Kauftransaktionen wurden auf derselben Liegenschaft im Zeitraum 2024-2026 7 Kauftransaktionen erhoben, die für einen Vergleich mit dem bewertungsgegenständlichen Wohnobjekt herangezogen werden können.

Adresse	Stg./Top	Datum	Kaufpreis	m²-Preis	KP/m²
selbe Liegenschaft	Stg. 4/Top 12	21.05.2024	€ 217 006,00	69,85 m²	€ 3 106,74
selbe Liegenschaft	Stg. 2/Top 3	20.11.2024	€ 199 300,00	56,95 m²	€ 3 499,56
selbe Liegenschaft	Stg. 2/Top 2	19.12.2024	€ 150 000,00	57,34 m²	€ 2 615,97
selbe Liegenschaft	Stg. 4/Top 3	10.02.2025	€ 250 000,00	86,38 m²	€ 2 894,19
selbe Liegenschaft	Stg. 1/Top 8	11.07.2025	€ 253 000,00	89,98 m²	€ 2 811,74
selbe Liegenschaft	Stg. 1/Top 11	23.10.2025	€ 155 000,00	52,32 m²	€ 2 962,54
selbe Liegenschaft	Stg. 1/Top 6	02.02.2026	€ 270 000,00	89,98 m²	€ 3 000,67

Unter Heranziehung dieser Vergleichswerte liegt der durchschnittliche Vergleichswert zum Bewertungsstichtag für WE-Objekte auf derselben Liegenschaft bei rd. € 3.000,00/m² (Schwankungsbreite € 2.615,97/m² - € 3.499,56/m²).

Die Erhebungen der statistischen Marktdaten des Preisspiegel der WKÖ 2026 (einfacher/durchschnittlicher Wohnwert/normale Wohnlage; gebrauchte WE-Objekte) zeigt eine Schwankungsbreite von € 2.855/m² bis € 3.195/m² und bestätigt das Ergebnis der Vergleichserhebung.

1200 - Brigittenau									
Wohnlage	einfacher Wohnwert - €/m²			Ø Wohnwert - €/m²			sehr guter Wohnwert - €/m²		
	PS 25	PS 26	+/-%	PS 25	PS 26	+/-%	PS 25	PS 26	+/-%
mäßig	2 005,63	2 184,82	8,93	2 241,38	2 420,84	8,01	2 623,49	2 667,07	1,66
normal	2 697,05	2 854,05	5,82	3 129,05	3 195,94	2,14	3 417,72	3 488,02	2,06
gut	3 201,81	3 369,09	5,22	3 499,62	3 601,28	2,90	3 842,70	3 933,21	2,36
sehr gut	3 559,48	3 688,92	3,64	3 971,65	4 102,24	3,29	4 454,53	4 573,86	2,68

Für das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt ermittelt sich, unter Berücksichtigung der im Befund festgestellten Wertkriterien folgender Vergleichswert:

(€ 3.000,00/m² x 81,07 m²) = € 243.210,00.
(in diesem Ergebnis ist der Wert des zugehörigen Kellerraumes bereits inkludiert)

Für die Einschränkung durch das bestehende Bestandsrecht ist vom Vergleichswert ein Abschlag vorzunehmen, der sich aus der Abzinsung des unbelasteten Wertes bezogen auf die statistische Lebenserwartung des Bestandnehmers (Geb. Jahr 1983) ermittelt. Für die Kapitalisierung wird ein Immobilienzinssatz von 3,00% herangezogen (Faktor 0,314).

€ 243.210,00 x 0,314 = € 76.367,94

Der Verkehrswert des Wohnungseigentumsobjektes Top Nr. 10 lautet gerundet: <u>€ 76.500,00.</u>



Wien, am 02.09.2026

Der Sachverständige
Mag. Karl Wiesflecker

4. Beilagen/ Unterlagendokumentation

4.1. Grundbuchsauszug

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01620 Brigittenau EINLAGEZAHL 3535
BEZIRKSGERICHT Leopoldstadt

****
*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 22 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***
****

Letzte TZ 1696/2026
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
4491/6		GST-Fläche	3034	
		Bauf.(10)	1084	
		Gärten(10)	1950	Meldemannstraße 6
				Meldemannstraße 10
				Schottenaustraße 1
				Meldemannstraße 8

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

********** A2 **********

1 a 3786/1968 Bauplatz (auf) Gst 4491/6

********** B **********

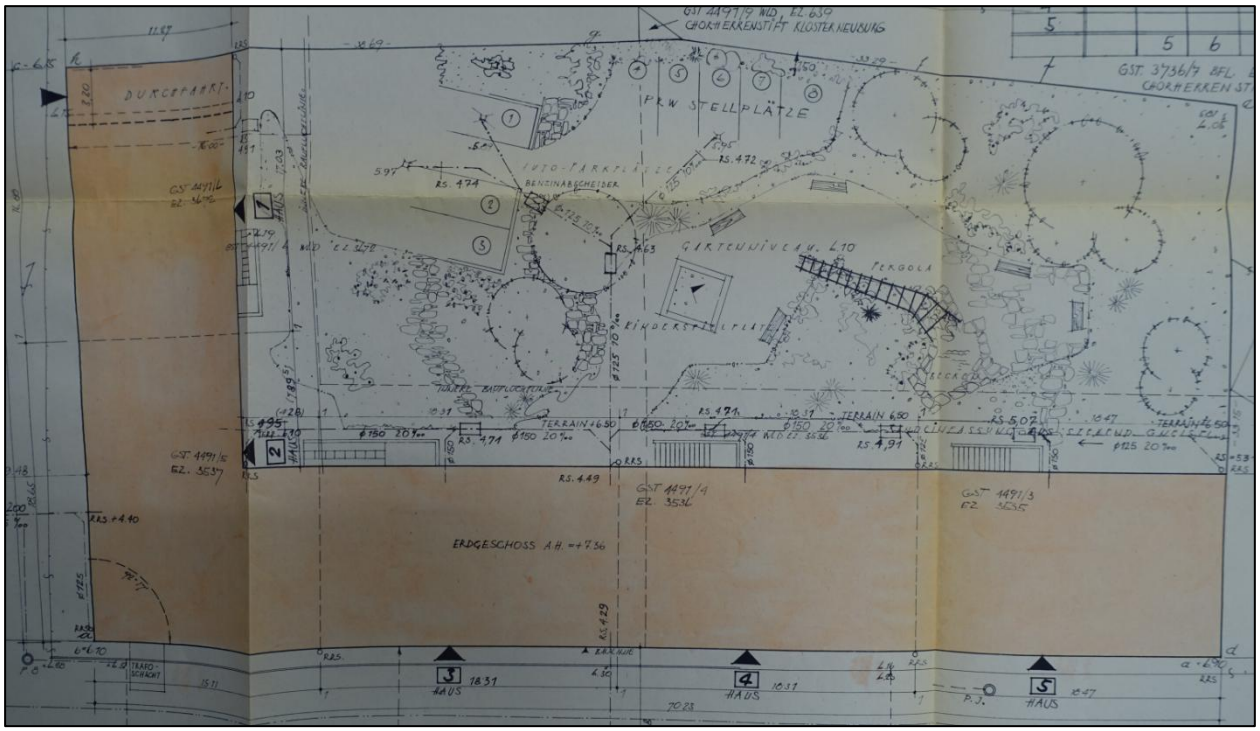
22 ANTEIL: 89/4935
Dzibo Masovic
GEB: 1962-04-29 ADR: Schottenaustraße 1/2/3/10, Wien 1200
d 2827/2010 Wohnungseigentum an Haus 2/W Top 10
f 21776/2012 IM RANG 21158/2012 Kaufvertrag 2012-07-12 Eigentumsrecht

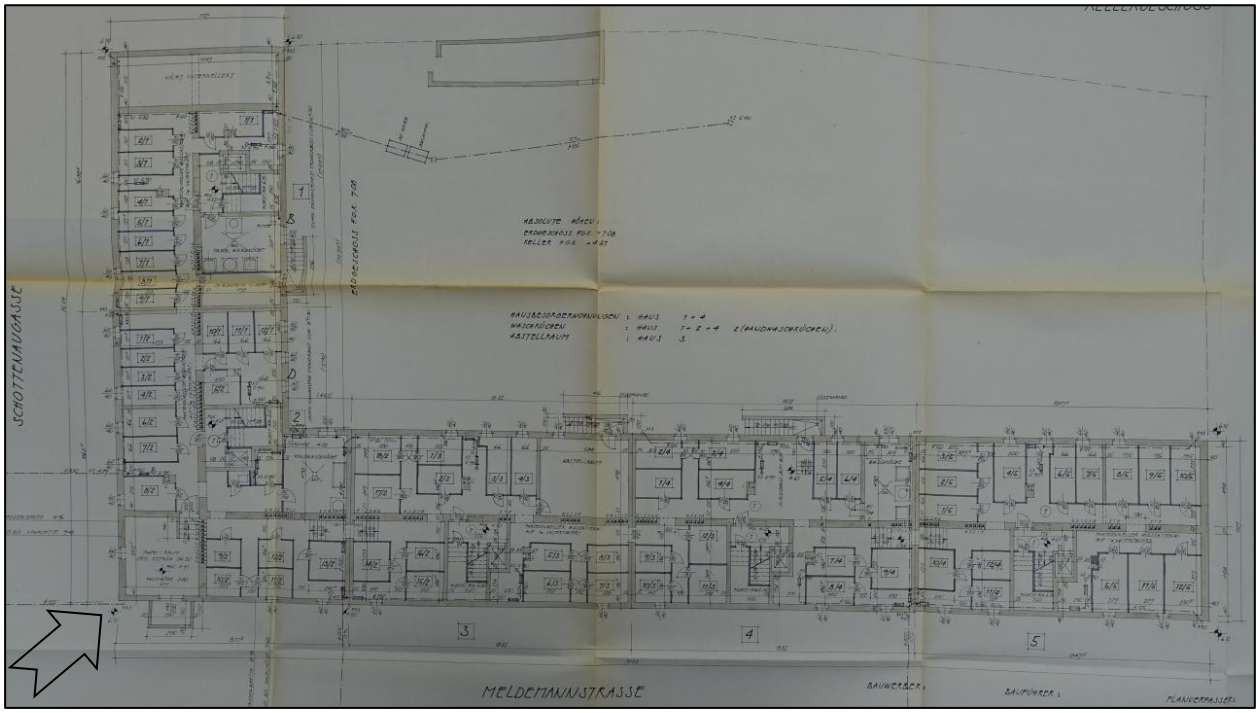
********** C **********

5 a 5983/2010 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem § 32 WEG 2002 gem Pkt II Wohnungseigentumsvertrag 2010-09-08
57 auf Anteil B-LNR 22
a 1017/2025 Exekutionsbewilligung 2025-02-28
PFANDRECHT vollstr EUR 250.000,--
samt 6 % Z ab 2025-02-19,
Kosten EUR 14.578,06, EUR 8.590,41 für
Raiffeisenbank Region Rohrbach eGen (FN 77818p)
VORGEMERKT
(41 Cg 14/25d HG Wien)
c 1696/2026 Rechtfertigung hins. EUR 15.000,--
(41 Cg 14/25 d - HG Wien)
67 auf Anteil B-LNR 22
a 1548/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr. EUR 15.000,-- samt Antragskosten EUR 868,46
für Raiffeisenbank Region Rohrbach eGen (FN 077818p)
(24 E 20/26 d)

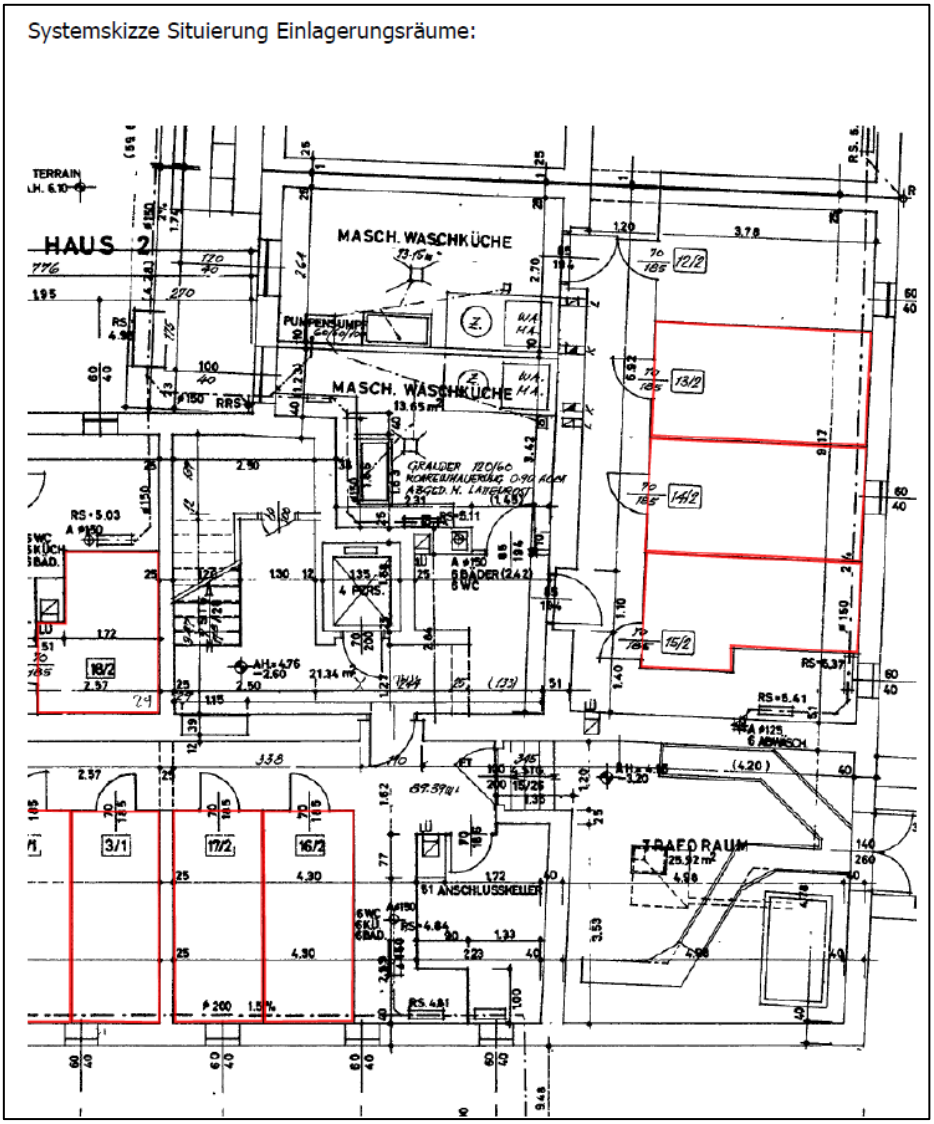
Grundbuch 15.05.2026 10:09:49

4.2. Plandarstellung

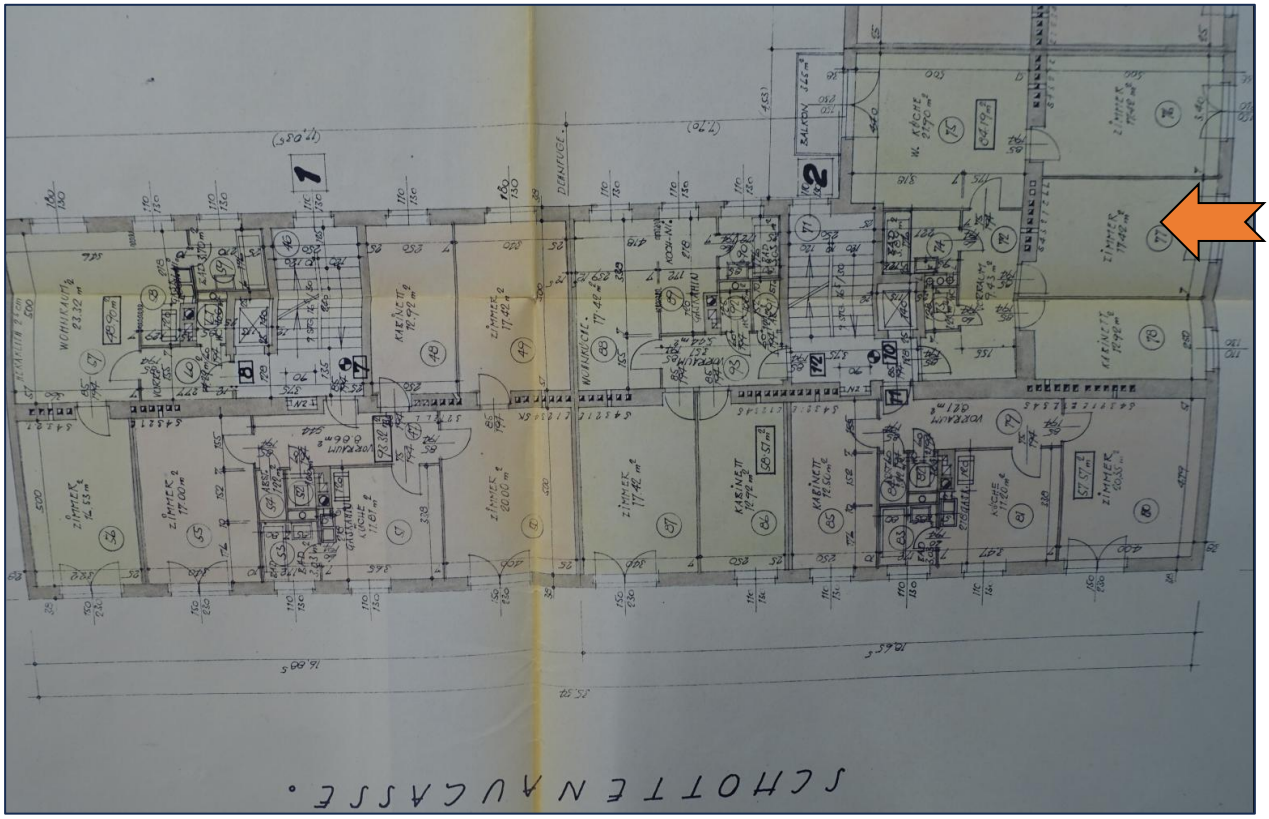


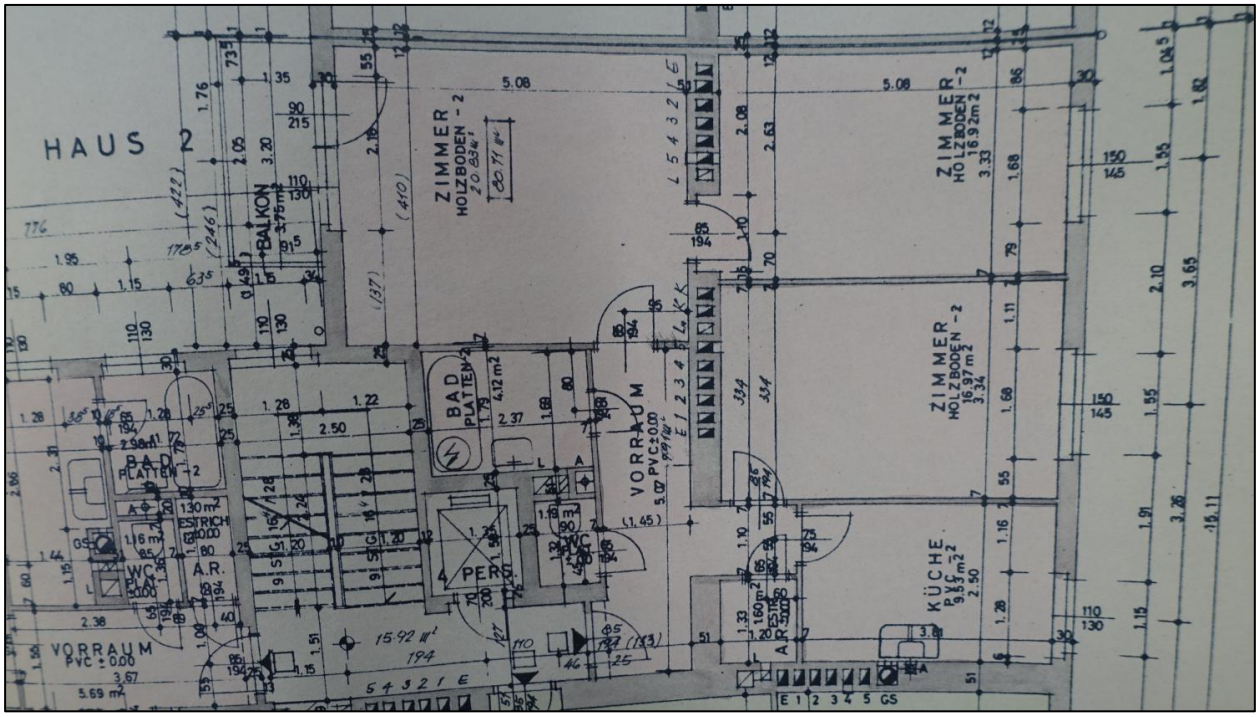


KG 1964



Haus 2 - Kellerabteile





Top 10/Stg. 2/ 3.OG, November 1966

4.3. Bilder





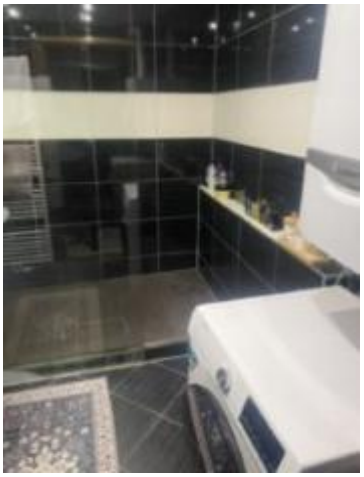






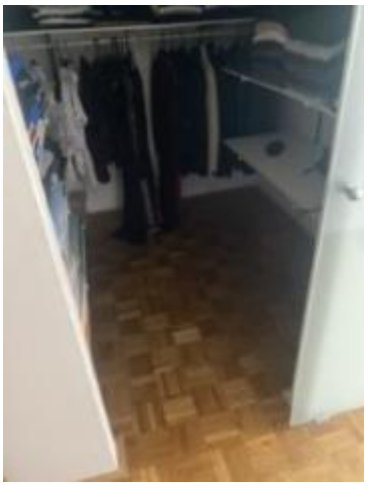




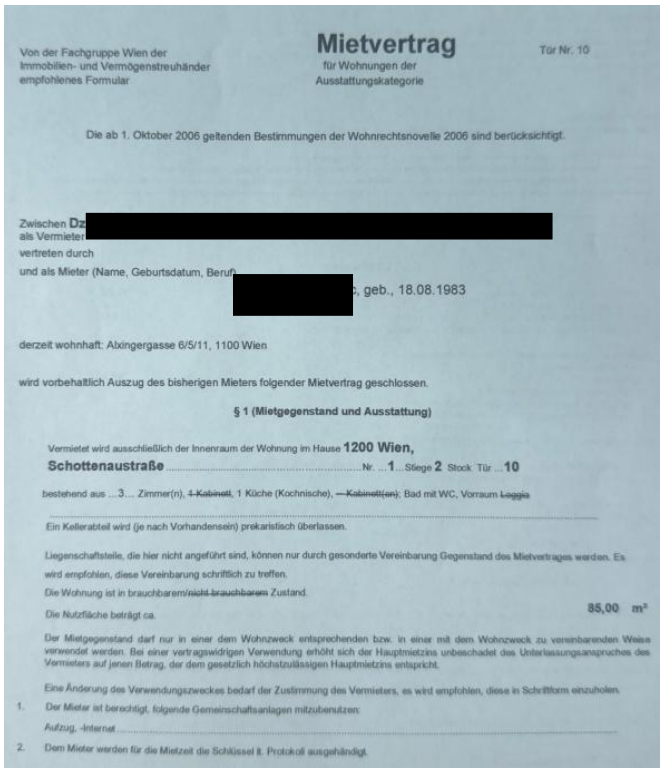









4.4. Mietvertrag



Von der Fachgruppe Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder empfohlenes Formular

Mietvertrag
für Wohnungen der Ausstattungskategorie

Tür Nr. 10

Die ab 1. Oktober 2006 geltenden Bestimmungen der Wohnrechtsnovelle 2006 sind berücksichtigt.

Zwischen Dz [redacted]
als Vermieter
vertreten durch
und als Mieter (Name, Geburtsdatum, Beruf) [redacted], geb., 18.08.1983

derzeit wohnhaft: Alxingergasse 6/5/11, 1100 Wien

wird vorbehaltlich Auszug des bisherigen Mieters folgender Mietvertrag geschlossen.

§ 1 (Mietgegenstand und Ausstattung)

Vermietet wird ausschließlich der Innenraum der Wohnung im Hause **1200 Wien,**
Schottenaustraße ..... Nr. ...**1**... Stiege **2** Stock Tür ...**10**

bestehend aus ...3... Zimmer(n), ~~1 Kabinett~~, 1 Küche (Kochnische), ~~— Kabinett(en)~~, Bad mit WC, Vorraum ~~Loggia~~

Ein Kellerabteil wird (je nach Vorhandensein) prekaristisch überlassen.

Liegenschaftsteile, die hier nicht angeführt sind, können nur durch gesonderte Vereinbarung Gegenstand des Mietvertrages werden. Es wird empfohlen, diese Vereinbarung schriftlich zu treffen.

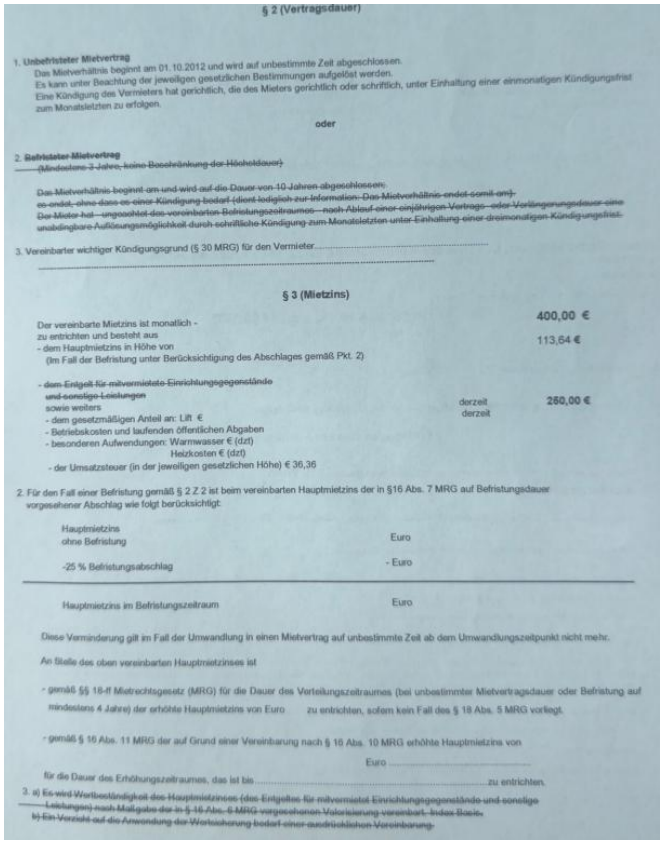
Die Wohnung ist in brauchbarem/~~nicht brauchbaren~~ Zustand.

Die Nutzfläche beträgt ca. **85,00 m²**

Der Mietgegenstand darf nur in einer dem Wohnzweck entsprechenden bzw. in einer mit dem Wohnzweck zu vereinbarenden Weise verwendet werden. Bei einer vertragswidrigen Verwendung erhöht sich der Hauptmietzins unbeschadet des Unterlassungsanspruches des Vermieters auf jenen Betrag, der dem gesetzlich höchstzulässigen Hauptmietzins entspricht.

Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf der Zustimmung des Vermieters, es wird empfohlen, diese in Schriftform einzuholen.

1. Der Mieter ist berechtigt, folgende Gemeinschaftsanlagen mitzubenutzen:
   Aufzug, -Internet .....
2. Dem Mieter werden für die Mietzeit die Schlüssel lt. Protokoll ausgehändigt.



§ 2 (Vertragsdauer)

1. **Unbefristeter Mietvertrag**
   Das Mietverhältnis beginnt am 01.10.2012 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.
   Es kann unter Beachtung der jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen aufgelöst werden.
   ~~(Mindestens 3 Jahre, keine Beschränkung der Höchstdauer)~~
   ~~Das Mietverhältnis beginnt am und wird auf die Dauer von 10 Jahren abgeschlossen;~~
   ~~es endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf (dient lediglich zur Information: Das Mietverhältnis endet somit am);~~
   ~~Der Mieter hat – ungeachtet des vereinbarten Befristungszeitraumes – nach Ablauf einer einjährigen Vertrags- oder Verlängerungsdauer eine unabdingbare Auflösungsmöglichkeit durch schriftliche Kündigung zum Monatsletzten unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist.~~
   Eine Kündigung des Vermieters hat gerichtlich, die des Mieters gerichtlich oder schriftlich, unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten zu erfolgen.

   oder

2. ~~**Befristeter Mietvertrag**~~
   ~~(Mindestens 3 Jahre, keine Beschränkung der Höchstdauer)~~
   ~~Das Mietverhältnis beginnt am und wird auf die Dauer von 10 Jahren abgeschlossen;~~
   ~~es endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf (dient lediglich zur Information: Das Mietverhältnis endet somit am);~~
   ~~Der Mieter hat – ungeachtet des vereinbarten Befristungszeitraumes – nach Ablauf einer einjährigen Vertrags- oder Verlängerungsdauer eine unabdingbare Auflösungsmöglichkeit durch schriftliche Kündigung zum Monatsletzten unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist.~~
3. Vereinbarter wichtiger Kündigungsgrund (§ 30 MRG) für den Vermieter .....

§ 3 (Mietzins)

Der vereinbarte Mietzins ist monatlich - **400,00 €**
zu entrichten und besteht aus
- dem Hauptmietzins in Höhe von **113,64 €**
  (Im Fall der Befristung unter Berücksichtigung des Abschlages gemäß Pkt. 2)
- ~~dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen~~
  sowie weiters derzeit **260,00 €**
- dem gesetzmäßigen Anteil an: Lift €
- Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben derzeit
- besonderen Aufwendungen: Warmwasser € (dzt)
  Heizkosten € (dzt)
- der Umsatzsteuer (in der jeweiligen gesetzlichen Höhe) € 36,36

2. Für den Fall einer Befristung gemäß § 2 Z 2 ist beim vereinbarten Hauptmietzins der in §16 Abs. 7 MRG auf Befristungsdauer vorgesehener Abschlag wie folgt berücksichtigt:

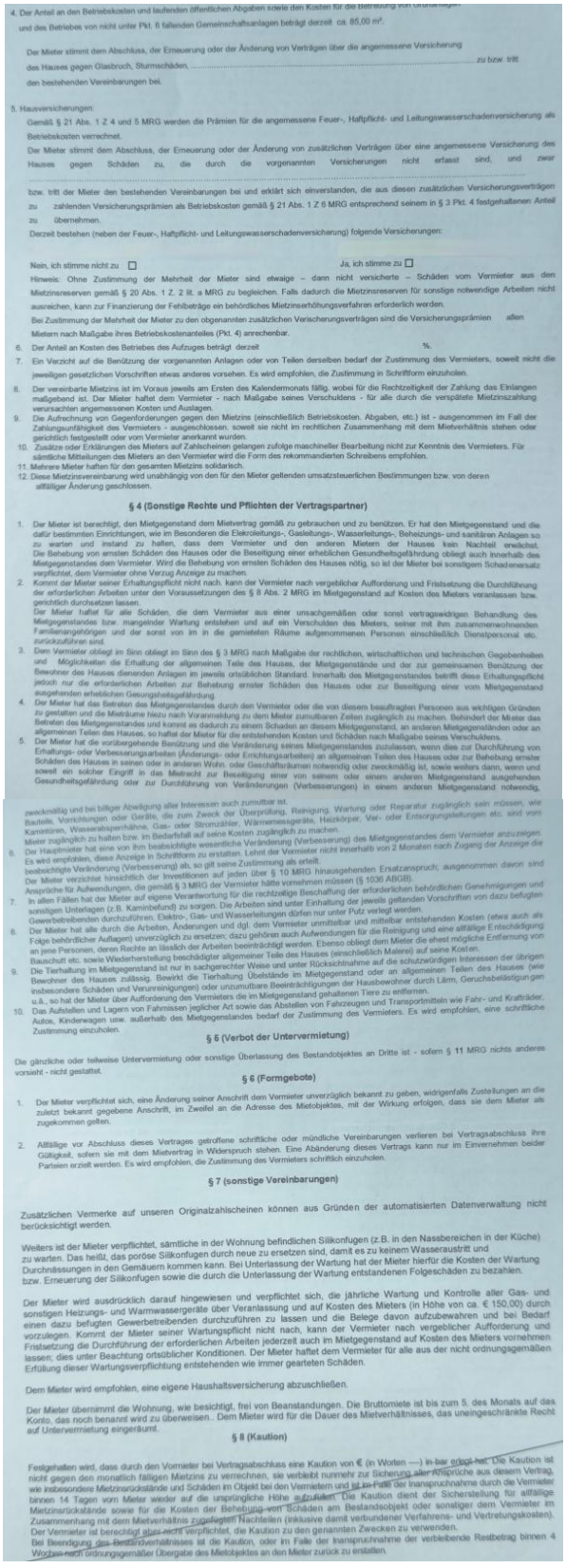
Hauptmietzins ohne Befristung	Euro
-25 % Befristungsabschlag	- Euro
Hauptmietzins im Befristungszeitraum	Euro

Diese Verminderung gilt im Fall der Umwandlung in einen Mietvertrag auf unbestimmte Zeit ab dem Umwandlungszeitpunkt nicht mehr.

An Stelle des oben vereinbarten Hauptmietzinses ist

- gemäß §§ 18-ff Mietrechtsgesetz (MRG) für die Dauer des Verteilungszeitraumes (bei unbestimmter Mietvertragsdauer oder Befristung auf mindestens 4 Jahre) der erhöhte Hauptmietzins von Euro zu entrichten, sofern kein Fall des § 18 Abs. 5 MRG vorliegt.
- gemäß § 16 Abs. 11 MRG der auf Grund einer Vereinbarung nach § 16 Abs. 10 MRG erhöhte Hauptmietzins von Euro .....
  für die Dauer des Erhöhungszeitraumes, das ist bis ..... zu entrichten.

3. a) ~~Es wird Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses (des Entgeltes für mitvermietet Einrichtungsgegenstände und sonstige Leistungen) nach Maßgabe der in § 16 Abs. 6 MRG vorgesehenen Valorisierung vereinbart. Index Basis.~~
   ~~b) Ein Verzicht auf die Anwendung der Wertsicherung bedarf einer ausdrücklichen Vereinbarung.~~



4. Der Anteil an den Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben sowie den Kosten für die Betreuung von Grünanlagen und des Betriebes von nicht unter Pkt. 6 fallenden Gemeinschaftsanlagen beträgt derzeit ca. 86,00 m².

   Der Mieter stimmt dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Glasbruch, Sturmschäden, ... zu bzw. tritt den bestehenden Vereinbarungen bei.

5. Hausversicherungen:
   Gemäß § 21 Abs. 1 Z 4 und 5 MRG werden die Prämien für die angemessene Feuer-, Haftpflicht- und Leitungswasserschadenversicherung als Betriebskosten verrechnet.
   Der Mieter stimmt dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung von zusätzlichen Verträgen über eine angemessene Versicherung des Hauses gegen Schäden zu, die durch die vorgenannten Versicherungen nicht erfasst sind, und zwar .....
   bzw. tritt der Mieter den bestehenden Vereinbarungen bei und erklärt sich einverstanden, die aus diesen zusätzlichen Versicherungsverträgen zu zahlenden Versicherungsprämien als Betriebskosten gemäß § 21 Abs. 1 Z 6 MRG entsprechend seinem in § 3 Pkt. 4 festgehaltenen Anteil zu übernehmen.
   Derzeit bestehen (neben der Feuer-, Haftpflicht- und Leitungswasserschadenversicherung) folgende Versicherungen:

   Nein, ich stimme nicht zu ☐ Ja, ich stimme zu ☐

   Hinweis: Ohne Zustimmung der Mehrheit der Mieter sind etwaige – dann nicht versicherte – Schäden vom Vermieter aus den Mietzinsreserven gemäß § 20 Abs. 1 Z. 2 lit. a MRG zu begleichen. Falls dadurch die Mietzinsreserven für sonstige notwendige Arbeiten nicht ausreichen, kann zur Finanzierung der Fehlbeträge ein behördliches Mietzinserhöhungsverfahren erforderlich werden.
   Bei Zustimmung der Mehrheit der Mieter zu den obgenannten zusätzlichen Versicherungsverträgen sind die Versicherungsprämien allen Mietern nach Maßgabe ihres Betriebskostenanteiles (Pkt. 4) anzurechnen.
6. Der Anteil an Kosten des Betriebes des Aufzuges beträgt derzeit %.
7. Ein Verzicht auf die Benützung der vorgenannten Anlagen oder von Teilen derselben bedarf der Zustimmung des Vermieters, soweit nicht die jeweiligen gesetzlichen Vorschriften etwas anderes vorsehen. Es wird empfohlen, die Zustimmung in Schriftform einzuholen.
8. Der vereinbarte Mietzins ist im Voraus jeweils am Ersten des Kalendermonats fällig, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen maßgebend ist. Der Mieter haftet dem Vermieter - nach Maßgabe seines Verschuldens - für alle durch die verspätete Mietzinszahlung verursachten angemessenen Kosten und Auslagen.
9. Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins (einschließlich Betriebskosten, Abgaben, etc.) ist - ausgenommen im Fall der Zahlungsunfähigkeit des Vermieters - ausgeschlossen, soweit sie nicht im rechtlichen Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen oder gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt wurden.
10. Zusätze oder Erklärungen des Mieters auf Zahlscheinen gelangen zufolge maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis des Vermieters. Für sämtliche Mitteilungen des Mieters an den Vermieter wird die Form des rekommandierten Schreibens empfohlen.
11. Mehrere Mieter haften für den gesamten Mietzins solidarisch.
12. Diese Mietzinsvereinbarung wird unabhängig von den für den Mieter geltenden umsatzsteuerlichen Bestimmungen bzw. von deren allfälliger Änderung geschlossen.

§ 4 (Sonstige Rechte und Pflichten der Vertragspartner)

1. Der Mieter ist berechtigt, den Mietgegenstand dem Mietvertrag gemäß zu gebrauchen und zu benützen. Er hat den Mietgegenstand und die dafür bestimmten Einrichtungen, wie im Besonderen die Elekroleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitären Anlagen so zu warten und instand zu halten, dass dem Vermieter und den anderen Mietern der Hauses kein Nachteil erwächst. Die Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung obliegt auch innerhalb des Mietgegenstandes dem Vermieter. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, so ist der Mieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen.
2. Kommt der Mieter seiner Erhaltungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten unter den Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 MRG im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters veranlassen bzw. gerichtlich durchsetzen lassen.
   Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes bzw. mangelnder Wartung entstehen und auf ein Verschulden des Mieters, seiner mit ihm zusammenwohnenden Familienangehörigen und der sonst von im in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen einschließlich Dienstpersonal etc. zurückzuführen sind.
3. Dem Vermieter obliegt im Sinn obliegt im Sinn des § 3 MRG nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten die Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses, der Mietgegenstände und der zur gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard. Innerhalb des Mietgegenstandes betrifft diese Erhaltungspflicht jedoch nur die erforderlichen Arbeiten zur Behebung ernster Schäden des Hauses oder zur Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesungsheitsgefährdung.
4. Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten und die Mieträume hiezu nach Voranmeldung zu dem Mieter zumutbaren Zeiten zugänglich zu machen. Behindert der Mieter das Betreten des Mietgegenstandes und kommt es dadurch zu einem Schaden an diesem Mietgegenstand, an anderen Mietgegenständen oder an allgemeinen Teilen des Hauses, so haftet der Mieter für die entstehenden Kosten und Schäden nach Maßgabe seines Verschuldens.
5. Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn dies zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten (Änderungs- oder Errichtungsarbeiten) an allgemeinen Teilen des Hauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses in seinen oder in anderen Wohn- oder Geschäftsräumen notwendig oder zweckmäßig ist, sowie weiters dann, wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Beseitigung einer von seinem oder einem anderen Mietgegenstand ausgehenden Gesundheitsgefährdung oder zur Durchführung von Veränderungen (Verbesserungen) in einem anderen Mietgegenstand notwendig, zweckmäßig und bei billiger Abwägung aller Interessen auch zumutbar ist.
   Bauteile, Vorrichtungen oder Geräte, die zum Zweck der Überprüfung, Reinigung, Wartung oder Reparatur zugänglich sein müssen, wie Kamintüren, Wasserabsperrhähne, Gas- oder Stromzähler, Wärmemessgeräte, Heizkörper, Ver- oder Entsorgungsleitungen etc. sind vom Mieter möglichst zu halten bzw. im Bedarfsfall auf seine Kosten zugänglich zu machen.
6. Der Hauptmieter hat eine von ihm beabsichtigte wesentliche Veränderung (Verbesserung) des Mietgegenstandes dem Vermieter anzuzeigen. Es wird empfohlen, diese Anzeige in Schriftform zu erstatten. Lehnt der Vermieter nicht innerhalb von 2 Monaten nach Zugang der Anzeige die beabsichtigte Veränderung (Verbesserung) ab, so gilt seine Zustimmung als erteilt.
   Der Mieter verzichtet hinsichtlich der Investitionen auf jeden über § 10 MRG hinausgehenden Ersatzanspruch; ausgenommen davon sind Ansprüche für Aufwendungen, die gemäß § 3 MRG der Vermieter hätte vornehmen müssen (§ 1036 ABGB).
7. In allen Fällen hat der Mieter auf eigene Verantwortung für die rechtzeitige Beschaffung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen und sonstigen Unterlagen (z.B. Kaminbefund) zu sorgen. Die Arbeiten sind unter Einhaltung der jeweils geltenden Vorschriften von dazu befugten Gewerbetreibenden durchzuführen. Elektro-, Gas- und Wasserleitungen dürfen nur unter Putz verlegt werden.
8. Der Mieter hat alle durch die Arbeiten, Änderungen und dgl. dem Vermieter unmittelbar und mittelbar entstehenden Kosten (etwa auch als Folge behördlicher Auflagen) unverzüglich zu ersetzen; dazu gehören auch Aufwendungen für die Reinigung und eine allfällige Entschädigung an jene Personen, deren Rechte an lästlich der Arbeiten beeinträchtigt werden. Ebenso obliegt dem Mieter die ehest mögliche Entfernung von Bauschutt etc. sowie Wiederherstellung beschädigter allgemeiner Teile des Hauses (einschließlich Malerei) auf seine Kosten.
9. Die Tierhaltung im Mietgegenstand ist nur in sachgerechter Weise und unter Rücksichtnahme auf die schutzwürdigen Interessen der übrigen Bewohner des Hauses zulässig. Bewirkt die Tierhaltung Übelstände im Mietgegenstand oder an allgemeinen Teilen des Hauses (wie insbesondere Schäden und Verunreinigungen) oder unzumutbare Beeinträchtigungen der Hausbewohner durch Lärm, Geruchsbelästigung u.ä., so hat der Mieter über Aufforderung des Vermieters die im Mietgegenstand gehaltenen Tiere zu entfernen.
10. Das Aufstellen und Lagern von Fahrnissen jeglicher Art sowie das Abstellen von Fahrzeugen und Transportmitteln wie Fahr- und Krafträder, Autos, Kinderwagen usw. außerhalb des Mietgegenstandes bedarf der Zustimmung des Vermieters. Es wird empfohlen, eine schriftliche Zustimmung einzuholen.

§ 5 (Verbot der Untervermietung)

Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige Überlassung des Bestandobjektes an Dritte ist - sofern § 11 MRG nichts anderes vorsieht - nicht gestattet.

§ 6 (Formgebote)

1. Der Mieter verpflichtet sich, eine Änderung seiner Anschrift dem Vermieter unverzüglich bekannt zu geben, widrigenfalls Zustellungen an die zuletzt bekannt gegebene Anschrift, im Zweifel an die Adresse des Mietobjektes, mit der Wirkung erfolgen, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten.
2. Allfällige vor Abschluss dieses Vertrages getroffene schriftliche oder mündliche Vereinbarungen verlieren bei Vertragsabschluss ihre Gültigkeit, sofern sie mit dem Mietvertrag in Widerspruch stehen. Eine Abänderung dieses Vertrags kann nur im Einvernehmen beider Parteien erzielt werden. Es wird empfohlen, die Zustimmung des Vermieters schriftlich einzuholen.

§ 7 (sonstige Vereinbarungen)

Zusätzlichen Vermerke auf unseren Originalzahlscheinen können aus Gründen der automatisierten Datenverwaltung nicht berücksichtigt werden.

Weiters ist der Mieter verpflichtet, sämtliche in der Wohnung befindlichen Silikonfugen (z.B. in den Nassbereichen in der Küche) zu warten. Das heißt, das poröse Silikonfugen durch neue zu ersetzen sind, damit es zu keinem Wasseraustritt und Durchnässungen in den Gemäuern kommen kann. Bei Unterlassung der Wartung hat der Mieter hierfür die Kosten der Wartung bzw. Erneuerung der Silikonfugen sowie die durch die Unterlassung der Wartung entstandenen Folgeschäden zu bezahlen.

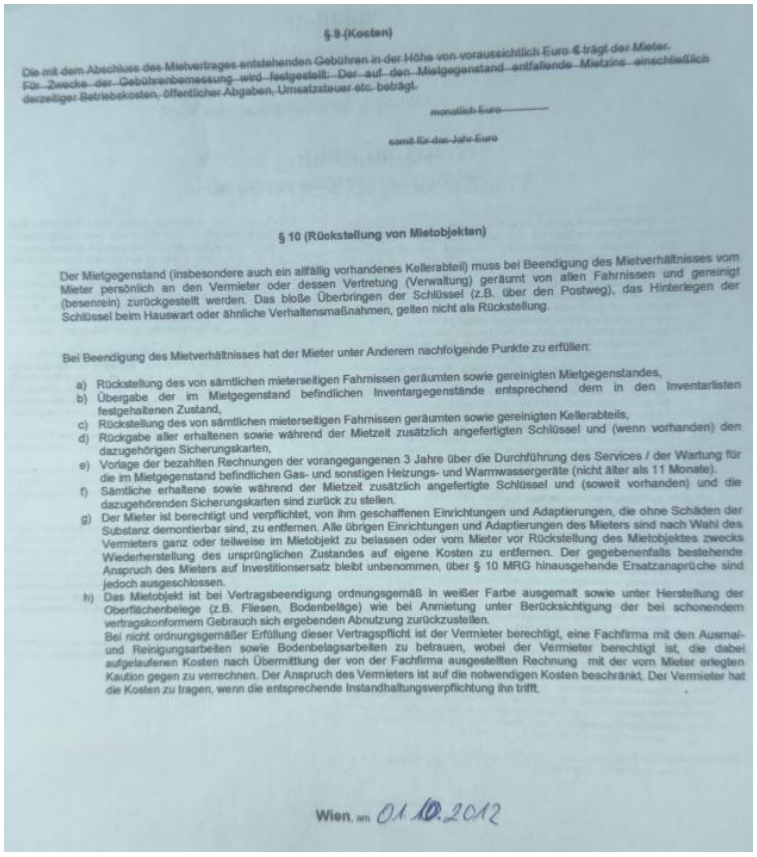
Der Mieter wird ausdrücklich darauf hingewiesen und verpflichtet sich, die jährliche Wartung und Kontrolle aller Gas- und sonstigen Heizungs- und Warmwassergeräte über Veranlassung und auf Kosten des Mieters (in Höhe von ca. € 150,00) durch einen dazu befugten Gewerbetreibenden durchzuführen zu lassen und die Belege davon aufzubewahren und bei Bedarf vorzulegen. Kommt der Mieter seiner Wartungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten jederzeit auch im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters vornehmen lassen; dies unter Beachtung ortsüblicher Konditionen. Der Mieter haftet dem Vermieter für alle aus der nicht ordnungsgemäßen Erfüllung dieser Wartungsverpflichtung entstehenden wie immer gearteten Schäden.

Dem Mieter wird empfohlen, eine eigene Haushaltsversicherung abzuschließen.

Der Mieter übernimmt die Wohnung, wie besichtigt, frei von Beanstandungen. Die Bruttomiete ist bis zum 5. des Monats auf das Konto, das noch benannt wird zu überweisen.. Dem Mieter wird für die Dauer des Mietverhältnisses, das uneingeschränkte Recht auf Untervermietung eingeräumt.

§ 8 (Kaution)

Festgehalten wird, dass durch den Vormieter bei Vertragsabschluss eine Kaution von € (in Worten ---) ~~in bar~~ erlegt hat. Die Kaution ist nicht gegen den monatlich fälligen Mietzins zu verrechnen, sie verbleibt nunmehr zur Sicherung aller Ansprüche aus diesem Vertrag, wie insbesondere Mietzinsrückstände und Schäden im Objekt bei den Vermietern und ist im Falle der Inanspruchnahme durch die Vermieter binnen 14 Tagen vom Mieter wieder auf die ursprüngliche Höhe aufzufüllen. Die Kaution dient der Sicherstellung für allfällige Mietzinsrückstände sowie für die Kosten der Behebung von Schäden am Bestandsobjekt oder sonstiger dem Vermieter im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis zugelegten Nachteilen (inklusive damit verbundener Verfahrens- und Vertretungskosten). Der Vermieter ist berechtigt ohne recht verpflichtet, die Kaution zu den genannten Zwecken zu verwenden.
Bei Beendigung des Bestandverhältnisses ist die Kaution, oder im Falle der Inanspruchnahme der verbleibende Restbetrag binnen 4 Wochen nach ordnungsgemäßer Übergabe des Mietobjektes an den Mieter zurück zu erstatten.



§ 9 (Kosten)

Die mit dem Abschluss des Mietvertrages entstehenden Gebühren in der Höhe von voraussichtlich Euro € trägt der Mieter. Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt: Der auf den Mietgegenstand entfallende Mietzins einschließlich derzeitiger Betriebskosten, öffentlicher Abgaben, Umsatzsteuer etc. beträgt.

monatlich Euro

somit für das Jahr Euro

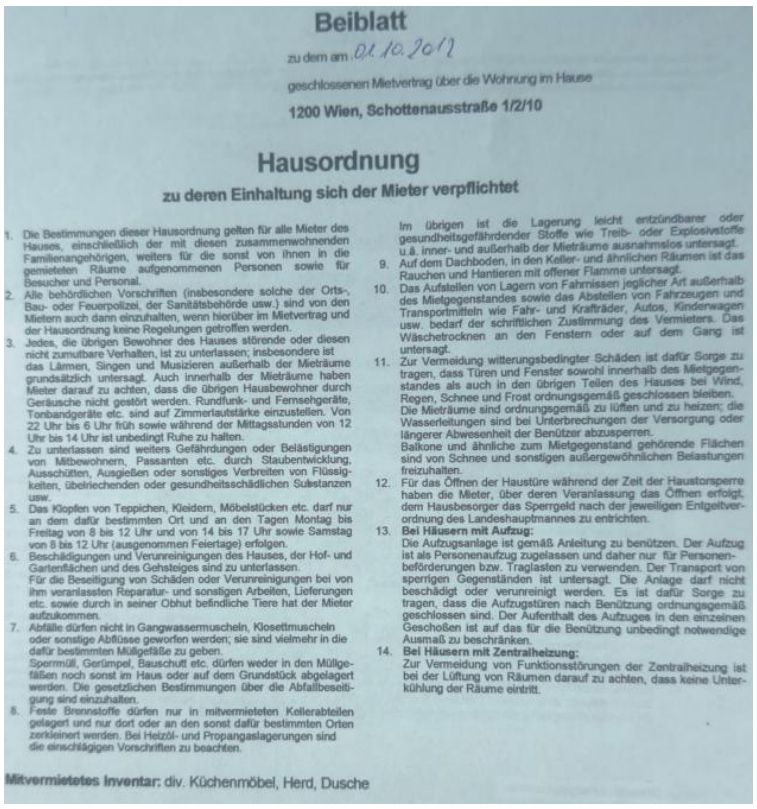
§ 10 (Rückstellung von Mietobjekten)

Der Mietgegenstand (insbesondere auch ein allfällig vorhandenes Kellerabteil) muss bei Beendigung des Mietverhältnisses vom Mieter persönlich an den Vermieter oder dessen Vertretung (Verwaltung) geräumt von allen Fahrnissen und gereinigt (besenrein) zurückgestellt werden. Das bloße Überbringen der Schlüssel (z.B. über den Postweg), das Hinterlegen der Schlüssel beim Hauswart oder ähnliche Verhaltensmaßnahmen, gelten nicht als Rückstellung.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter unter Anderem nachfolgende Punkte zu erfüllen:

a) Rückstellung des von sämtlichen mieterseitigen Fahrnissen geräumten sowie gereinigten Mietgegenstandes,
b) Übergabe der im Mietgegenstand befindlichen Inventargegenstände entsprechend dem in den Inventarlisten festgehaltenen Zustand,
c) Rückstellung des von sämtlichen mieterseitigen Fahrnissen geräumten sowie gereinigten Kellerabteils,
d) Rückgabe aller erhaltenen sowie während der Mietzeit zusätzlich angefertigten Schlüssel und (wenn vorhanden) den dazugehörigen Sicherungskarten,
e) Vorlage der bezahlten Rechnungen der vorangegangenen 3 Jahre über die Durchführung des Services / der Wartung für die im Mietgegenstand befindlichen Gas- und sonstigen Heizungs- und Warmwassergeräte (nicht älter als 11 Monate).
f) Sämtliche erhaltene sowie während der Mietzeit zusätzlich angefertigte Schlüssel und (soweit vorhanden) und die dazugehörenden Sicherungskarten sind zurück zu stellen.
g) Der Mieter ist berechtigt und verpflichtet, von ihm geschaffenen Einrichtungen und Adaptierungen, die ohne Schäden der Substanz demontierbar sind, zu entfernen. Alle übrigen Einrichtungen und Adaptierungen des Mieters sind nach Wahl des Vermieters ganz oder teilweise im Mietobjekt zu belassen oder vom Mieter vor Rückstellung des Mietobjektes zwecks Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes auf eigene Kosten zu entfernen. Der gegebenenfalls bestehende Anspruch des Mieters auf Investitionsersatz bleibt unbenommen, über § 10 MRG hinausgehende Ersatzansprüche sind jedoch ausgeschlossen.
h) Das Mietobjekt ist bei Vertragsbeendigung ordnungsgemäß in weißer Farbe ausgemalt sowie unter Herstellung der Oberflächenbeloge (z.B. Fliesen, Bodenbeläge) wie bei Anmietung unter Berücksichtigung der bei schonendem vertragskonformem Gebrauch sich ergebenden Abnutzung zurückzustellen.
Bei nicht ordnungsgemäßer Erfüllung dieser Vertragspflicht ist der Vermieter berechtigt, eine Fachfirma mit den Ausmal- und Reinigungsarbeiten sowie Bodenbelagsarbeiten zu betrauen, wobei der Vermieter berechtigt ist, die dabei aufgelaufenen Kosten nach Übermittlung der von der Fachfirma ausgestellten Rechnung mit der vom Mieter erlegten Kaution gegen zu verrechnen. Der Anspruch des Vermieters ist auf die notwendigen Kosten beschränkt. Der Vermieter hat die Kosten zu tragen, wenn die entsprechende Instandhaltungsverpflichtung ihn trifft.

Wien, am 01.10.2012



Beiblatt

zu dem am 01.10.2012

geschlossenen Mietvertrag über die Wohnung im Hause

1200 Wien, Schottenausstraße 1/2/10

Hausordnung

zu deren Einhaltung sich der Mieter verpflichtet

1. Die Bestimmungen dieser Hausordnung gelten für alle Mieter des Hauses, einschließlich der mit diesen zusammenwohnenden Familienangehörigen, weiters für die sonst von ihnen in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen sowie für Besucher und Personal.
2. Alle behördlichen Vorschriften (insbesondere solche der Orts-, Bau- oder Feuerpolizei, der Sanitätsbehörde usw.) sind von den Mietern auch dann einzuhalten, wenn hierüber im Mietvertrag und der Hausordnung keine Regelungen getroffen werden.
3. Jedes, die übrigen Bewohner des Hauses störende oder diesen nicht zumutbare Verhalten, ist zu unterlassen; insbesondere ist das Lärmen, Singen und Musizieren außerhalb der Mieträume grundsätzlich untersagt. Auch innerhalb der Mieträume haben Mieter darauf zu achten, dass die übrigen Hausbewohner durch Geräusche nicht gestört werden. Rundfunk- und Fernsehgeräte, Tonbandgeräte etc. sind auf Zimmerlautstärke einzustellen. Von 22 Uhr bis 6 Uhr früh sowie während der Mittagsstunden von 12 Uhr bis 14 Uhr ist unbedingt Ruhe zu halten.
4. Zu unterlassen sind weiters Gefährdungen oder Belästigungen von Mitbewohnern, Passanten etc. durch Staubentwicklung, Ausschütten, Ausgießen oder sonstiges Verbreiten von Flüssigkeiten, übelriechenden oder gesundheitsschädlichen Substanzen usw.
5. Das Klopfen von Teppichen, Kleidern, Möbelstücken etc. darf nur an dem dafür bestimmten Ort und an den Tagen Montag bis Freitag von 8 bis 12 Uhr und von 14 bis 17 Uhr sowie Samstag von 8 bis 12 Uhr (ausgenommen Feiertage) erfolgen.
6. Beschädigungen und Verunreinigungen des Hauses, der Hof- und Gartenflächen und des Gehsteiges sind zu unterlassen.
Für die Beseitigung von Schäden oder Verunreinigungen bei von ihm veranlassten Reparatur- und sonstigen Arbeiten, Lieferungen etc. sowie durch in seiner Obhut befindliche Tiere hat der Mieter aufzukommen.
7. Abfälle dürfen nicht in Gangwassermuscheln, Klosettmuscheln oder sonstige Abflüsse geworfen werden, sie sind vielmehr in die dafür bestimmten Müllgefäße zu geben.
Sperrmüll, Gerümpel, Bauschutt etc. dürfen weder in den Müllgefäßen noch sonst im Haus oder auf dem Grundstück abgelagert werden. Die gesetzlichen Bestimmungen über die Abfallbeseitigung sind einzuhalten.
8. Feste Brennstoffe dürfen nur in mitvermieteten Kellerabteilen gelagert und nur dort oder an den sonst dafür bestimmten Orten zerkleinert werden. Bei Heizöl- und Propangaslagerungen sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten.
Im übrigen ist die Lagerung leicht entzündbarer oder gesundheitsgefährdender Stoffe wie Treib- oder Explosivstoffe u.ä. inner- und außerhalb der Mieträume ausnahmslos untersagt.
9. Auf dem Dachboden, in den Keller- und ähnlichen Räumen ist das Rauchen und Hantieren mit offener Flamme untersagt.
10. Das Aufstellen von Lagern von Fahrnissen jeglicher Art außerhalb des Mietgegenstandes sowie das Abstellen von Fahrzeugen und Transportmitteln wie Fahr- und Krafträder, Autos, Kinderwagen usw. bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Das Wäschetrocknen an den Fenstern oder auf dem Gang ist untersagt.
11. Zur Vermeidung witterungsbedingter Schäden ist dafür Sorge zu tragen, dass Türen und Fenster sowohl innerhalb des Mietgegenstandes als auch in den übrigen Teilen des Hauses bei Wind, Regen, Schnee und Frost ordnungsgemäß geschlossen bleiben.
Die Mieträume sind ordnungsgemäß zu lüften und zu heizen; die Wasserleitungen sind bei Unterbrechungen der Versorgung oder längerer Abwesenheit der Benützer abzusperren.
Balkone und ähnliche zum Mietgegenstand gehörende Flächen sind von Schnee und sonstigen außergewöhnlichen Belastungen freizuhalten.
12. Für das Öffnen der Haustüre während der Zeit der Haustorsperre haben die Mieter, über deren Veranlassung das Öffnen erfolgt, dem Hausbesorger das Sperrgeld nach der jeweiligen Entgeltverordnung des Landeshauptmannes zu entrichten.
13. **Bei Häusern mit Aufzug:**
Die Aufzugsanlage ist gemäß Anleitung zu benützen. Der Aufzug ist als Personenaufzug zugelassen und daher nur für Personenbeförderungen bzw. Traglasten zu verwenden. Der Transport von sperrigen Gegenständen ist untersagt. Die Anlage darf nicht beschädigt oder verunreinigt werden. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die Aufzugstüren nach Benützung ordnungsgemäß geschlossen sind. Der Aufenthalt des Aufzuges in den einzelnen Geschoßen ist auf das für die Benützung unbedingt notwendige Ausmaß zu beschränken.
14. **Bei Häusern mit Zentralheizung:**
Zur Vermeidung von Funktionsstörungen der Zentralheizung ist bei der Lüftung von Räumen darauf zu achten, dass keine Unterkühlung der Räume eintritt.

Mitvermietetes Inventar: div. Küchenmöbel, Herd, Dusche